N° 981
du 15 décembre 2013

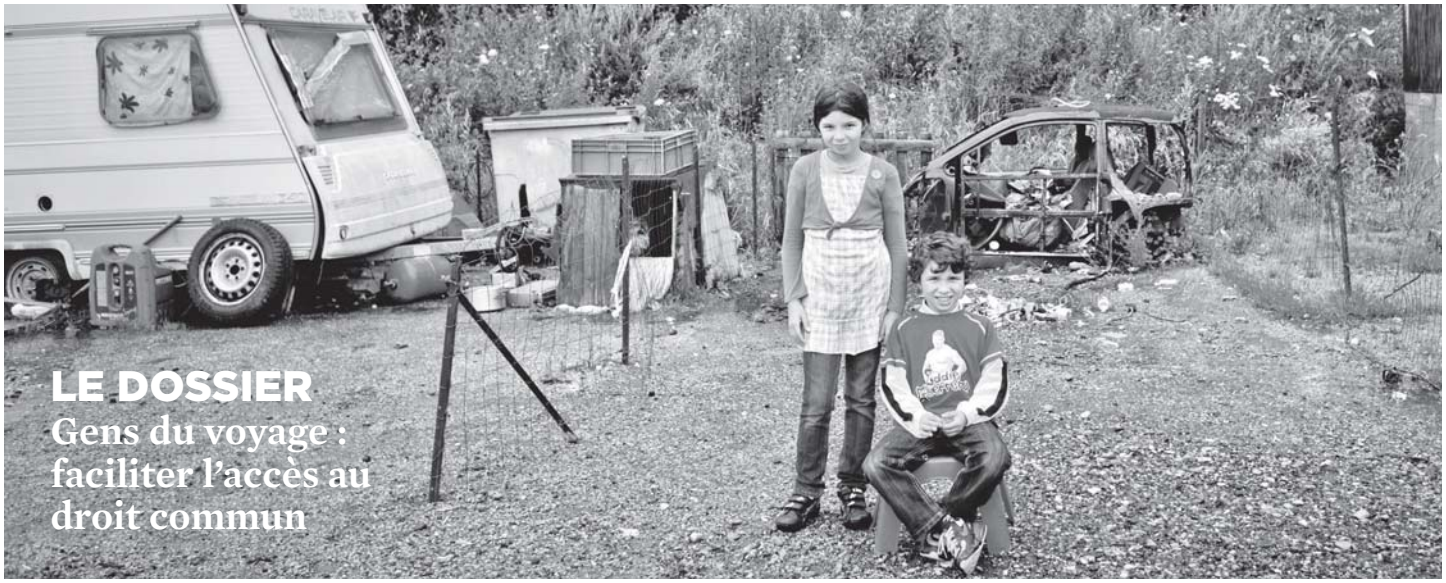
Actualités habitat

À LA UNE
Amiante, normes, CGLLS : réactions de l'USH

POINT DE VUE
Plaidoyer pour un débat constructif et équilibré

DROIT ET FISCALITÉ
Régime fiscal des acquisitions d'immeubles

Pavillons pour des gens du voyage à Brétigny-sur-Orge (Opievoy).



LE DOSSIER
Gens du voyage : faciliter l'accès au droit commun

Bimensuel d'information édité par L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT
Les Hlm, habiter mieux, bien vivre ensemble

Design LUCIOLE • septembre 2013 • Crédit photo : 3-5 rue de Reims à Paris (75013) certifiée Qualitel THPE 2005 – AT401 H&E Performance, pour RIVP, architectes Louis PAILLARD et Antonini DARMON, Photo Fabrice MALZIEU – RIVP

CERQUAL LANCE LA

CERTIFICATION "EXPLOITATION"

La première certification dédiée aux logements en exploitation

- Accompagner et valoriser la politique patrimoniale du **gestionnaire**
- Améliorer la satisfaction des **habitants**
- Participer aux enjeux de **politiques publiques**
- Répondre aux préoccupations des **collectivités**

Renseignez-vous : 01 42 34 53 00 / info.exploitation@cerqual.fr

www.qualite-logement.org

CERTIFICATION QUALITÉ LOGEMENT

CERQUAL

Quelle année !

2013 aura incontestablement été une année de mobilisation pour le Mouvement Hlm : fin du prélèvement, bataille sur la TVA, rehaussement des plafonds du Livret A, signature du Pacte d'objectifs et de moyens, engagement de la mutualisation partielle des fonds propres des organismes, reprise de la production et hausse du nombre d'agréments, participation à la consultation nationale sur la réforme des attributions, concertation sur les nouveaux contours de la politique de la ville... Nous pouvons être fiers du travail fourni par l'ensemble des organismes Hlm au cours de l'année écoulée.

Naturellement, le livre ne se referme pas et personne ne peut penser que toutes les batailles ont été menées. Au contraire, je suis intimement convaincu que le mouvement permanent et accéléré de la société va nécessiter de notre part un investissement de plus en plus important pour défendre et développer le rôle du logement social.

Il y d'abord les chantiers entamés que nous devons mener à bien ou accompagner, le plus rapidement possible : la réforme de la demande, l'affectation des fonds FEDER décentralisés en régions, la réforme de la géographie prioritaire et la redéfinition des contreparties de l'abattement de la TFPB, la réforme territoriale.

Mais surtout, je souhaite que nous soyons en permanence une force de proposition reconnue pour proposer demain des logements locatifs sociaux qui continuent à être abordables pour les salariés les plus déclassés, pour faire face au défi de l'amiante et mener dans des conditions de pleine sécurité les chantiers de démolition ou de rénovation à venir, pour faciliter, pour les demandeurs, le suivi de leur dossier...

L'Union sociale pour l'habitat est un Mouvement au service des organismes Hlm, au service de l'intérêt général ; en 2014, gardons pleine et entière notre énergie.

Je vous souhaite à tous d'excellentes fêtes de fin d'année !

Jean-Louis Dumont, président de l'USH.

SOMMAIRE

Hall commun pour 2 organismes, p. 13

Le bâtiment en baisse en 2013 et 2014, p. 9

Nouvelle association : Exigences Ascenseurs, p. 26

ÉDITORIAL

1 Edito de Jean-Louis Dumont, président de l'USH.

À LA UNE

3 Amiante : Jean-Louis Dumont écrit au Premier ministre. • Lancement de la concertation sur le projet de loi Adaptation de la société au vieillissement.

4 Crédit Immobilier de France : une étape majeure. • Un portail Internet pour renouveler sa demande de logement.

5 L'USH demande la suppression du Fonds de péréquation de la CGLLS. • Simplifier les normes : un appel de huit organisations dont l'USH. • Le chiffre de la quinzaine.

POINT DE VUE

6 Politique du logement : « plaidoyer pour un débat constructif et équilibré ».

INFOS

8 Conjoncture au 2 décembre 2013.

9 Le bâtiment en baisse en 2013 et 2014. • Journée des communautés urbaines et des métropoles.

10 Politique de la ville : dix conventions interministérielles pour les quartiers. • Hausse modérée des loyers privés. • Observatoire des charges 2013 : les grandes tendances.

ÉCHOS

12 En bref. • France Loire. • Soliance Habitat. • La Maison du CIL. • USH des Pays de la Loire. • Distinction.

13 Cus Habitat/l'Habitation Moderne. • Pas-de-Calais Habitat. • USH Rhône-Alpes.

LE DOSSIER

14 Gens du voyage : faciliter l'accès au droit commun.

17 Opérations récentes : Grand Lyon Habitat, OPH Perpignan Méditerranée.

18 Domial, Opievoy.

19 Aquitanis.

20 Caen Habitat, Valophis Habitat, OPH Montreuillois.

ÉNERGIE

21 Dynacité : suivre sa consommation sur le Net. • Nantes Habitat : sensibilisation à la tarification sociale de l'énergie. • En bref.

DROIT ET FISCALITÉ

22 TVA : vérifiez le régime fiscal de vos acquisitions d'immeubles bâtis.

24 Questions/réponses. • Fax juridique.

25 Procédure de rétablissement personnel : quel montant de dettes effacer ?

TECHNIQUE

26 Des bailleurs d'Ile-de-France créent l'association Exigence Ascenseurs. • Trophées qualité gaz naturel en logement social.

FORMATION

27 Calendriers 2014 de l'école de l'accession sociale à la propriété et du premier trimestre 2014 de l'A.RE.COOP. • Le Toit Angevin et le Val de Loire : formation à la RSE.

28 Afpols : stages de janvier-février 2014.

Actualités habitat, bimensuel d'information édité par l'Union sociale pour l'habitat, 14, rue Lord-Byron, 75384 Paris Cedex 08 ; tél. : 01 40 75 78 00 ; télécopie : 01 40 75 68 21 ; Internet : www.union-habitat.org. **Directeur de publication :** Frédéric Paul. **Rédactrice en chef :** Soraya Méhiri. **Rédactrice en chef adjointe :** Frédérique Xélot. **Rédactrices :** Pascale Baret, Nicole Rudloff. **Secrétaire de rédaction - maquette :** Véronique Simonnet. **Publicité, administration des ventes et abonnements :** Thierry Lesage, directeur des activités promotionnelles. **Conception graphique :** Gavrinis. **Composition :** Biceps SARL (Paris 18e). **Impression :** DEJALINK. Les articles peuvent être reproduits, en tout ou partie, sous réserve de la mention d'origine, avec l'accord de la rédaction. **Commission paritaire** n° 0518 G 83187. **Dépôt légal :** 4e trimestre 2013. **ISSN :** 1766-6066. **Contacts :** l'Union sociale pour l'habitat - Direction des activités promotionnelles, 14, rue Lord-Byron, 75384 Paris Cedex 08. Tél : 01 40 75 52 63 ou 52 67. **Abonnements et tarifs 2014 :** 22 numéros par an, des suppléments dont une *Table des matières* en janvier et en août. Organismes adhérents : 276 € TTC ; autres abonnés France : 437 € TTC ; étranger : 468 € ; le numéro : 25 € TTC. **Photo de couverture :** Programme réalisé par l'Opievoy et destiné aux gens du voyage ; architecte : Drôle de Trames ; © J. Larive ; voir notre dossier pages 14 à 20. **Publicité :** page 7.

Actualités habitat a été imprimé sur du papier issu de forêts gérées durablement, certifié PEFC™ FCBA/10-31-1144 par l'imprimerie DEJALINK, certifiée Iso 14001 : 2004 et Imprim vert.

Amiante : Jean-Louis Dumont écrit au Premier ministre

Dans une lettre du 21 novembre à Jean-Marc Ayrault, le président de l'Union sociale pour l'habitat se dit particulièrement préoccupé par les enjeux financiers liés à la règlementation actuelle sur l'amiante pour le patrimoine construit avant 1997, induisant des surcoûts directs et indirects considérables pour la grande majorité des travaux d'entretien courant, de rénovation, de réhabilitation, de requalification ou de démolition. Ces conséquences financières conduisent actuellement de nombreux organismes Hlm à repenser leurs stratégies d'intervention sur leur patrimoine.

« Dès lors, indique Jean-Louis Dumont, nous considérons qu'il existe, en l'état actuel des moyens qui sont à la disposition des organismes Hlm, un risque majeur que le traitement de la problématique de l'amiante se réalise au détriment des enjeux de rénovation énergétique du patrimoine Hlm, de la satisfaction des demandes totales en besoins de nouveaux logements sociaux ou de recomposition de l'offre de logements sociaux.

Dans ce contexte, il nous semble indispensable de mobiliser l'ensemble des acteurs concernés par cette question afin de trouver, dans les meilleurs délais et conditions, les solutions techniques et financières adaptées.

Dans ce cadre, nous proposons qu'un groupe de travail interministériel composé de professionnels de la filière (maîtres d'ouvrage, maîtres d'oeuvre, bureaux de contrôle, laboratoires, diagnostiqueurs, entreprises...) et des ministères de l'Egalité du territoire et du Logement, des Affaires sociales et de la Santé, du Redressement productif, de l'Ecologie du Développement durable et de l'Energie, du Travail de l'Emploi de la Formation Professionnelle et du Dialogue Social et de l'Enseignement supérieur et de la Recherche notamment, soit rapidement constitué. »

Ce groupe de travail pourrait réfléchir aux solutions techniques et financières adaptées et assurer leur mise en œuvre en particulier :

- des solutions facilitant la détection de la présence d'amiante dans la construction ;
- des modes opératoires normalisés et validés nationalement afin de simplifier et d'uniformiser les processus d'intervention et ainsi générer des économies ;
- des méthodes de traitement de l'amiante ;
- des financements mobilisables par les acteurs et adaptés à cet enjeu, sous la forme, par exemple, d'un fonds de compensation abondé par les industriels ayant utilisé, durant de nombreuses années, l'amiante pour la fabrication de leurs produits. ■

Les enjeux financiers, liés à la réglementation actuelle sur l'amiante pour le patrimoine construit avant 1997, sont considérables en raison des surcoûts directs et indirects générés par les travaux à effectuer par les organismes Hlm. © DR

Kit de communication amiante

L'Union sociale pour l'habitat déploie, en liaison avec le Groupe Réseau Prescriptions Techniques[1], un important plan d'actions professionnelles. Le kit de communication, destiné aux organismes Hlm,[2] a pour vocation d'aider à sensibiliser les salariés et les locataires sur la gestion du risque amiante. Fruit d'un travail collectif mené avec les services de l'Union sociale pour l'habitat, la Fédération nationale des associations régionales et plusieurs organismes de logement social, tant au niveau régional que national, ce kit comprend :

- un mode d'emploi ;
- une plaquette d'information générale destinée aux locataires, intitulée *Travaux et amiante, ce qu'il faut savoir* ;
- un diaporama d'information générale destiné à l'ensemble du personnel des organismes Hlm, intitulé « L'amiante, ce qu'il faut savoir » ;
- un argumentaire intitulé « Communication sur l'amiante, questions/réponses ».

Contacts : technique : dmop@union-habitat.org ; communication : valerie.cruchet-taieb@fnar-habitat.org ; juridique : huberte.weinum@union-habitat.org

(1) Il réunit une trentaine d'organismes Hlm, des Associations régionales Hlm et les services de l'USH.
(2) Téléchargement après identification sur l'espace Ressources du site Internet de l'USH : dossier amiante ; thème patrimoine Hlm.

La concertation est lancée pour une présentation du projet de loi prévue au printemps prochain. © Foyer Rémois

Lancement de la concertation sur le projet de loi Adaptation de la société au vieillissement

Le Premier ministre a lancé, fin novembre, la concertation qui doit contribuer à l'élaboration du « projet de loi d'orientation et de programmation pour l'adaptation de la société au vieillissement », autour de plusieurs propositions : un accès plus large aux aides techniques pour les personnes âgées ; développer l'offre de logements intermédiaires entre domicile et établissements, notamment des foyers-logements ; engager un « Acte II de l'APA (allocation personnalisée d'autonomie) et y intégrer un « droit au répit » pour les aidants ; créer un portail Internet d'information.

La concertation est confiée à la ministre déléguée aux personnes âgées, Michèle Delaunay, en lien avec la ministre des Affaires sociales et de la Santé.

Calendrier : saisine du CESE au premier trimestre 2014 ; présentation du projet de loi en Conseil des ministres au printemps ; vote avant la fin 2014 pour une entrée en vigueur des premières mesures dès 2015. ■

Crédit immobilier de France Une étape majeure

La Commission européenne a validé, le 27 novembre dernier, la résolution ordonnée du groupe Crédit immobilier de France (CIF) et autorisé, en conséquence, l'octroi d'une garantie définitive de l'Etat, conformément aux règles de l'Union européenne.

Cette décision conclut le processus qui s'était engagé, en janvier dernier, avec l'adoption par les organes sociaux du Groupe du principe de la résolution ordonnée. Elle conduit à une transformation radicale du Groupe, désormais centré sur la gestion des prêts immobiliers.

Le Crédit immobilier de France est ainsi affranchi des problèmes de liquidité qui l'avaient contraint, fin août 2012, à demander la garantie de l'Etat. Cette garantie, dont le plafond a été porté à 28 milliards d'euros, sécurise intégralement le refinancement du Groupe, sûr de pouvoir faire face à ses engagements tout au long de la gestion extinctive de son encours que la Commission européenne fixe à une durée maximale de 22 ans. Elle prend le relais de la garantie provisoire obtenue en février dernier.

Le Protocole entre l'Etat et le groupe Crédit immobilier de France fixant les conditions de mise en œuvre de la garantie définitive est en cours de signature.

En contrepartie de la garantie définitive, la résolution ordonnée du Groupe implique l'arrêt de toute production nouvelle de crédit à compter du 27 novembre. Plus de 1 200 postes liés à l'activité de production devraient en conséquence être supprimés en 2014. En revanche, le Crédit immobilier de France va poursuivre la gestion de son encours de prêts, représentant près de 33 milliards d'euros, d'une durée de vie très longue. Il mobilisera les expertises de toutes ses équipes opérationnelles et de support, soit environ 900 collaborateurs, pour délivrer à ses 385 000 clients un service de grande qualité. L'effectif de ces équipes décroîtra progressivement avec l'encours.

Mobilisation pour l'avenir des salariés

D'importants chantiers vont maintenant s'ouvrir pour mener à bien la simplification juridique et opérationnelle du Groupe, sous l'impulsion d'une gouvernance unique. Au cours des années à venir, des challenges professionnels nouveaux vont ainsi s'offrir aux équipes impliquées dans la nouvelle phase qui s'ouvre ; avec l'ambition de s'affirmer comme une référence dans la gestion de prêts immobiliers.

La résolution ordonnée du Groupe a des implications particulièrement lourdes en termes d'emploi, en premier lieu pour la ligne de production. La direction se mobilise totalement pour le reclassement des salariés, dont les savoir-faire sont reconnus de tous.

Déjà près de 200 salariés ont trouvé un contrat de travail auprès d'un nouvel employeur dans le cadre d'un dispositif de mobilité externe spécialement mis en place.

Les initiatives vont se multiplier, dans trois directions notamment : auprès des établissements de crédits, auprès de porteurs de projets crédibles et pourvoyeurs d'emploi dans le domaine, en vif développement, du courtage de prêts immobiliers, et au-delà du cercle des établissements financiers.

Par ailleurs, l'enveloppe globale des mesures sociales indemnitaires, d'accompagnement et d'aide au reclassement a d'ores et déjà fait l'objet d'un accord entre la direction et les organisations syndicales, qualifié de « digne » par l'Intersyndicale du Groupe. Signé le 6 novembre, il couvre toute la durée du plan pour assurer une équité entre tous les salariés du Groupe, dans le temps et dans l'espace ; son montant sera intégralement provisionné dans les comptes 2013. ■

« Je partage avec mes collègues du Conseil d'administration et les dirigeants des SACICAP un sentiment de forte douleur et de regrets devant l'engrenage qui a conduit à la résolution ordonnée d'un Groupe qui a toujours dégagé des résultats bénéficiaires et dont l'utilité économique et sociale était reconnue. Le niveau élevé de ses fonds propres permettait d'espérer l'exploration de solutions de restructuration. La raison conduit cependant à accepter cette évolution. La Commission européenne permet aux actionnaires du Crédit immobilier de France de rester impliqués dans la bonne performance de la gestion future du Groupe. **Yannick Borde**, président du CIF. »

Un portail Internet pour renouveler sa demande de logement social

Depuis le 2 décembre 2013, le portail www.demande-logement-social.gouv.fr permet aux demandeurs de logement social d'effectuer par Internet le renouvellement annuel ou la mise à jour de leur demande de logement social, à condition d'avoir reçu un code de « télédéclarant » qui sera indiqué sur le prochain formulaire de renouvellement adressé par l'administration.

Auparavant, ils devaient se déplacer physiquement, chaque année, auprès d'un service enregistreur (organisme de logement social ou mairie). L'accès à ce service va s'opérer de manière graduée : chaque semaine entre 12 000 et 15 000 ménages seront avertis par courrier de ce nouveau service.

Au printemps prochain, ce portail va s'enrichir de nouvelles fonctionnalités telle la saisie en ligne de la demande de logement, sans passer par un service enregistreur. Par la suite, les demandeurs pourront déposer l'ensemble des pièces justificatives constituant la demande et suivre l'avancement de leur dossier.

Ces dispositions de dématérialisation sont intégrées dans le projet de loi ALUR. ■

Nouveau portail destiné aux demandeurs de logement social enrichi de nouvelles fonctionnalités au printemps prochain.

L'USH demande la suppression du Fonds de péréquation de la CGLLS

Le président de l'USH, aux côtés des présidents des Fédérations, a listé les annonces pouvant avoir des conséquences négatives pour le secteur. © DR

« Le nombre d'agréments Hlm va sensiblement progresser en 2013 », a annoncé Jean-Louis Dumont, président de l'Union sociale pour l'habitat, présentant les chiffres de l'activité des organismes, aux côtés des présidents de Fédérations Hlm, le 10 décembre. Passant de 81 500 agréments (hors Anru) en 2012 à 86 000 en 2013, soit une production de logements locatifs neufs en hausse de 5 % (101 000 avec l'Anru). « Mais pour construire, il faut du foncier et la mobilisation n'est pas à la hauteur de nos attentes dans les cinq régions stratégiques que sont l'Aquitaine, l'Ile-de-France, le Languedoc-Roussillon, Provence-Alpes-Côte d'Azur et Rhône-Alpes. »

S'il se réjouit de la « dynamique positive entre le Mouvement Hlm et le ministère de l'Egalité des territoires et du Logement », qui a permis la signature du Pacte d'objectifs et de moyens, le président a listé « les récentes annonces qui pourraient avoir des conséquences négatives importantes pour le secteur » :

- la ligne fongible des aides à la pierre et à la surcharge foncière est en baisse de 10 % et passe de 500 millions en 2013 à 450 millions en 2014 ;
- la désindexation de l'APL jusqu'au 1er octobre risque d'aggraver le pouvoir d'achat des locataires ;
- le taux de TVA réduit a été fixé à 5,5 %, et non pas à 5 %, et le périmètre des travaux de rénovation concernés par ce taux de TVA réduit fait encore l'objet de discussions difficiles avec l'administration.

En 2011, un appel à cotisation trop important a généré un résultat excédentaire de 78 millions d'euros, que le rapporteur général de la commission des finances de l'Assemblée nationale souhaite verser au « fonds de péréquation », dont l'usage est à l'entière discrétion de l'État. Ce fonds a été créé au sein de la CGLLS pour recueillir le prélèvement sur les organismes Hlm, aujourd'hui abrogé, et prélever une partie des cotisations des organismes à la CGLLS. Le Mouvement Hlm demande que le fonds soit supprimé pour garantir la transparence du financement du logement social. Les 78 millions pourraient être affectés à des actions prioritaires, telles le traitement de l'amiante au sein du parc Hlm, l'accompagnement des élections des locataires, la construction de 10 000 logements accompagnés. Car, a conclu Jean-Louis Dumont, « le logement demeure en 2014, une grande cause nationale ». ■

Les agréments de logements locatifs neufs sont en hausse de 5 % en 2013. © DR

Simplifier les normes : un appel de huit organisations dont l'USH

Huit organisations professionnelles du secteur de la construction[1], dont l'Union sociale pour l'habitat, proposent à Cécile Duflot une centaine d'adaptations ou de suppressions d'exigences réglementaires et normatives sur les champs de la construction et de l'aménagement.

« Notre approche est claire, indiquent-elles. Les réglementations et normes techniques peuvent être des facteurs d'amélioration de la qualité et de progrès dans la construction. Mais elles doivent s'inscrire dans une démarche d'élaboration raisonnée qui installe une véritable concertation des acteurs, systématise les mesures d'impacts avant toute édiction de nouvelle norme ou loi-règlement et garantisse une période transitoire entre la promulgation d'un texte et sa mise en application effective afin de permettre de procéder, le cas échéant, aux ajustements nécessaires avant l'entrée en vigueur définitive des textes. Nous partageons ensemble la nécessité de revoir un certain nombre de règlementations et de normes qui, ces dernières années, ont connu une inflation forte. Entre 2000 et 2011, le prix de revient des logements a presque doublé. Nous évaluons, sur cette même période, l'impact économique des évolutions réglementaires sur le prix de revient des logements entre 25 % et 35 %. »

L'idée est d'arriver à une baisse significative des coûts de production des logements neufs, en rénovation et en amélioration-entretien, ainsi que des coûts d'entretien et de maintenance qui ont un impact sur les charges, sans perte significative de qualité des logements. Cette initiative rejoint le « choc de simplification » voulu par le président de la République, en mars dernier, qui avait décidé d'un moratoire de deux ans concernant l'édiction de toutes nouvelles normes, réglementations et labels ainsi que la révision du stock de normes sous l'angle coût-efficacité. ■

Il y a nécessité de revoir un certain nombre de règlementations et de normes qui ont connu une inflation forte. © DR

(1) L'Union sociale pour l'habitat, la Fédération des promoteurs immobiliers, la Fédération du bâtiment, la Confédération de l'artisanat et des petites entreprises du bâtiment, l'Union des maisons françaises, la Fédération des entreprises publiques locales, le Syndicat national des aménageurs lotisseurs et l'Union nationale des économistes de la construction.

LE CHIFFRE DE LA QUINZAINE

48 167

personnes, reconnues prioritaires au titre du Dalo,

sont en attente de relogements, a révélé Etienne Pinte, président du conseil national des politiques de lutte contre la pauvreté et l'exclusion sociale, lors du colloque « 5e bilan parlementaire du Dalo ».

Depuis l'entrée en vigueur de la loi Dalo, 418 188 recours ont été déposés, 114 559 ménages ont été reconnus prioritaires et plus de 60 000 ont été relogés.

Politique du logement

« Plaidoyer pour un débat constructif et équilibré »

Suite à la publication d'une note du Conseil d'analyse économique sur la politique du logement locatif, Dominique Hoorens[1] livre ici son analyse de ce document de travail.

© T. Gogny

Comment jugez-vous cette note ?

Le préambule était prometteur : « … l'évaluation des importants dispositifs fiscaux et sociaux (concernant le secteur du logement) reste rare, et quand elles sont menées, restent souvent sans suite. L'accès aux données est parcellaire et demande un combat de tous les instants pour les chercheurs. Or nous manquons dramatiquement d'études approfondies, d'expertise, et de contre-expertise dans ce domaine ». On aurait pu attendre du document du Conseil d'analyse économique (CAE) que, justement, il comble les lacunes ainsi dénoncées. Qu'il apporte par exemple des analyses d'impact des nombreux dispositifs fiscaux qui se sont succédé ces dernières années (le Besson, le Robien, le Scellier…), qu'il favorise le débat entre acteurs du secteur, qu'il pointe les failles du système d'information sur le secteur du logement (une enquête nationale sur le logement qui date de 2006…), qu'il détaille et évalue les effets de toutes les propositions avancées…

Le résultat n'est pas à la hauteur des espérances.

Qu'est-ce qui pèche selon vous ?

Les récents travaux publiés par le CAE n'apportent en fait que peu d'analyses nouvelles et formulent des « idées » qui, aussi intéressantes soient-elles, ne peuvent constituer de vraies « propositions », faute d'argumentation et de mesures d'impact sur des données récentes. L'ampleur des modifications suggérées en matière d'aides personnelles au logement (intégration au mécanisme d'impôt sur le revenu) mériterait par exemple une présentation détaillée des modalités précises et des conséquences pour les différents bénéficiaires et pour les dépenses publiques. Esquisser simplement la philosophie d'un tel dispositif paraît insuffisant au vu des lourds enjeux économiques et sociaux.

Que pensez-vous des autres propositions ?

Il s'agit d'« idées » insuffisamment débattues avec les acteurs du secteur ; elles s'appuient donc parfois sur une méconnaissance du secteur (conditions réelles d'entrée dans le parc Hlm, équilibre économique des opérateurs et des opérations Hlm…), des visions tronquées ou limitées (lien logement/emploi/mobilité) ou encore laissent de côté des évolutions récentes (impacts du SLS, évolutions du droit au maintien dans les lieux…). En ressort, de fait, une forme d'éclairage « partisan », partisan d'un secteur Hlm réduit à l'accueil des plus démunis et nécessitant peu ou pas d'aides publiques. Un point de vue a priori, négatif, sur le monde du logement social qui transpire par le lapsus qui a amené les auteurs à écrire « qu'au moins 30 % des Hlm avaient un loyer supérieur à plus de 20 % du loyer médian de référence », sans préciser qu'il s'agissait là d'une analyse du seul secteur Hlm. Cette analyse statistique descriptive mal énoncée a pu laisser accroire qu'une partie du secteur Hlm proposait des loyers significativement supérieurs aux loyers du marché.

Il faut également rappeler que ce qui est parfois présenté comme relevant de la décision des organismes Hlm n'est en fait que l'application de la loi, comme par exemple, la destination du parc de logement social « destiné aux ménages modestes, dans un souci de mixité sociale » ; un parc financé par les loyers des locataires mais aussi par la solidarité nationale et locale, due aux plus modestes des Français, par le biais de subventions et de circuits financiers spécifiques.

Et puisque les sujets évoqués dans ces travaux de recherche sont d'importance, les acteurs du Mouvement Hlm sont tout à fait prêts à y participer activement dans un souci de débat constructif et équilibré. ■

(1) Directeur des Etudes économiques et financières de l'Union sociale pour l'habitat.

Les propositions du CAE

Dans une note du 24 octobre 2013[1], le CAE (Conseil d'analyse économique) avance des propositions pour « fluidifier l'accès au logement aussi bien privé que social » :

- dans les zones tendues, construire les PLUS/PLA-I sur les ressources propres des organismes et réserver les subventions publiques aux projets réduisant la ségrégation spatiale mesurée par un indicateur transparent ;
- mettre en concurrence les organismes Hlm et les structures privées pour la production et la gestion de logements neufs dans les zones tendues ;
- pour les attributions de logements sociaux, adopter un guichet unique au niveau de l'intercommunalité et un système de points ;
- mettre en place des surloyers en fonction du revenu mais aussi de la durée d'occupation pour augmenter la mobilité ;
- intégrer les aides au logement à l'impôt sur le revenu, en déduisant les loyers versés du revenu imposable et pour les ménages non imposés, transformer les aides en impôt négatif.

(1) Alain Trannoy et Etienne Wasmer ; La Politique du logement locatif, document de travail du Conseil d'analyse économique.

CREDIT COOPERATIF
C'est un choix

VIREMENTS, PRÉLÈVEMENTS : LES RÈGLES CHANGENT. ÊTES-VOUS PRÊTS ?

PRÉPARONS ENSEMBLE VOTRE PASSAGE AU SEPA. PARLONS-EN !

Au 1er février 2014, tous les acteurs économiques de l'Union Européenne auront pour obligation d'émettre leurs virements et leurs prélèvements au format SEPA (Single Euro Payments Area).
Pour répondre aux obligations SEPA et bénéficier de ses avantages, vous devez procéder à des aménagements techniques et organisationnels.
Les conseillers du Crédit Coopératif vous accompagnent pas à pas dans cette démarche.

Pas de lecteur pour lire ce code ? Tapez le 33 sur votre mobile !

ccoop2013

www.credit-cooperatif.coop

BythewayCreat.com – Crédit Coopératif – Société coopérative anonyme de Banque Populaire à capital variable – RCS Nanterre 349 974 931 – APE 6419 Z – N° ORIAS 07 005 463 – 12, boulevard Pesaro – CS 10002 – 92024 Nanterre cedex.

Conjoncture
au 2 décembre 2013

Prix à la consommation
(Insee)

- Octobre 2013/septembre 2013 : – 0,13 %.
- Octobre 2013/octobre 2012 : + 0,56 % (+ 0,50 % hors tabac).

Prix des logements anciens
(Insee Notaires)

- 2013 T3/2013 T2 : – 0,2 % en France métropolitaine (+ 0,1 % pour les appartements, – 0,4 % pour les maisons, séries CVS).
- 2013 T3/2012 T3 : – 1,4 % en France métropolitaine (– 1,2 % pour les appartements et – 1,6 % pour les maisons, séries brutes).

ICC
(coût de la construction)

- 2013 T2/2013 T1 : – 0,55 % (indice brut).
- 2013 T2/2012 T2 : – 1,74 % (indice brut).

IRL
(référence des loyers)

- 2013 T3/2013 T2 : + 0,18 %.
- 2013 T3/2012 T3 : + 0,90 %.

IPEA
(prix de l'entretien et de l'amélioration)

- 2013 T2/2013 T1 : + 0,0 % (indice brut).
- 2013 T2/2012 T2 : + 0,8 % (indice brut).

Taux d'intérêt

- Le taux de référence des prêts conventionnés est de 2,35 % depuis le 1er octobre 2013.
- OAT 10 ans : 2,26 % en novembre 2013, 2,39 % en octobre.
- Euribor 3 mois : 0,22 % en novembre 2013, 0,22 % en octobre.
- Moyenne mensuelle de l'EONIA : 0,10 % en novembre 2013, 0,09 % en octobre.

Livret A
(Banque de France)

Le taux du Livret A est de 1,25 % depuis le 1er août 2013.
A fin septembre 2013, l'encours des dépôts sur Livrets A, Bleu et LDD s'élève à 360,6 Md€ (+ 21,7 Md€ depuis le début de l'année).

Construction
(DOM inclus)
(SOeS Sitadel2-MEDDTL)

De janvier à octobre 2013, le nombre de logements mis en chantier est en baisse de 2 % par rapport à l'année dernière.

	Autorisations		Mises en chantier	
	Janv. à octobre 2013	Par rapport à 2012*	Janv. à octobre 2013	Par rapport à 2012*
Individuels purs	118 700	– 9 %	98 100	– 7 %
Individuels groupés	55 900	– 9 %	36 600	– 2 %
Collectifs	172 600	– 14 %	123 900	+ 2 %
Résidence	21 800	– 29 %	15 000	– 15 %
Total	**369 000**	**– 13 %**	**273 700**	**– 2 %**

*Sur la même période de début janvier à fin octobre.
Pour mémoire, sur l'ensemble de l'année 2012 : 495 500 logements autorisés (– 7 % par rapport à 2011) et 346 500 logements mis en chantier (–18 % par rapport à 2011).

Commercialisation des logements neufs par les promoteurs
(SOeS -MEDDTL)

Les ventes de logements neufs sur les 3 premiers trimestres 2013 s'élèvent à 65 200, en hausse de 0,4 % par rapport à 2012. Malgré la baisse des mises en vente, le stock de logements disponibles est en hausse de 4 % par rapport à la même période en 2012 et atteint 102 700 logements.

	3 premiers trimestres 2013	Par rapport à 2012
Ventes	**65 200**	**+ 0 %**
Individuel	6 800	+ 7 %
Collectif	58 300	+ 0 %
Mises en vente	**76 500**	**– 19 %**
Individuel	8 300	– 12 %
Collectif	68 200	– 19 %

Pour mémoire, 103 300 logements neufs avaient été vendus sur l'année 2011, 88 000 en 2012.

Crédits à l'habitat contractés par les ménages
Mises en force
(Banque de France)

A fin septembre 2013, les crédits à l'habitat contractés par les ménages et mis en force sont en progression de 25 % sur les 12 derniers mois en glissement annuel par rapport à 2012. La production de crédits immobiliers reprend depuis le deuxième trimestre 2013.

Contact : l'Union sociale pour l'habitat, DEEF ; Tél. : 01 40 75 70 27

Note de conjoncture

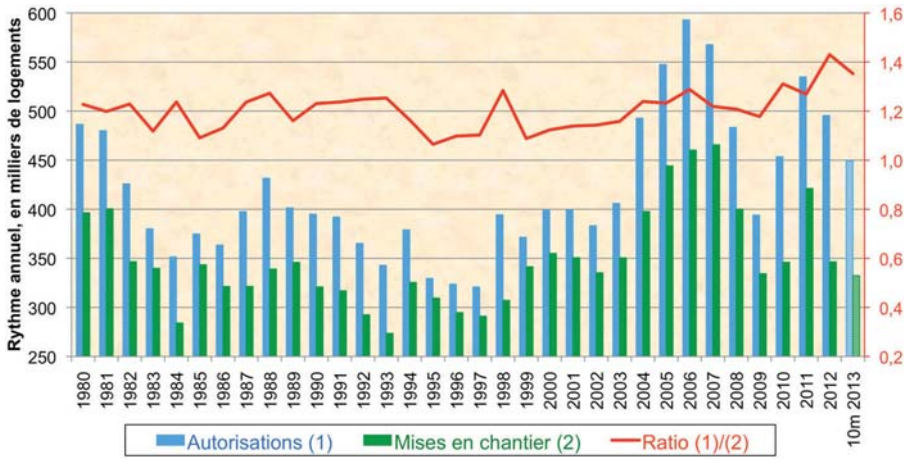
Les indicateurs d'activité du secteur immobilier restent à des niveaux bas, qu'il s'agisse de la construction neuve ou de la commercialisation des logements neufs.
Le volume des crédits à l'habitat contractés par les ménages reprend depuis le deuxième trimestre 2013.
Les hausses annuelles des prix à la consommation et de l'IRL sont très faibles depuis le début de l'année.
Le prix des logements anciens est en légère baisse sur un an. Les taux d'intérêt des prêts à l'accession restent à des niveaux particulièrement bas ; très légère hausse des taux longs de marché.

Le Bâtiment en baisse en 2013 et 2014

« La situation du bâtiment a été mauvaise en 2013 et le restera en 2014, indique Didier Ridoret, président de la Fédération française du bâtiment. L'année 2013 se solde sur une baisse globale de l'activité de – 2,6 % en volume. Seul le non résidentiel neuf progresse de 0,8 %, alors que l'amélioration-entretien et le logement neuf reculent respectivement de – 1,1 % et de – 7,4 % ». Et de rappeler que le repli n'était que de 1,2 % en 2012.

D'après la FFB, aucun signe avant-coureur d'une reprise des commandes ne se profile. © DR

Les mises en chantier s'établissent à 332 730 logements en 2013 (346 462 en 2012), la FFB prévoyant 339 467 en 2014. Au total, depuis 2008, le recul d'activité avoisine les 17 % en volume et « aucun signe avant-coureur d'une reprise des commandes ne se profile. Arrêt de la récession ne signifie pas croissance positive ni a fortiori, reprise ». La FFB se félicite du taux réduit de TVA sur les travaux d'économie d'énergie et demande un recalibrage du PTZ ; la reprise étant selon elle, conditionnée par la primo-accession, « aujourd'hui sinistrée ». Elle revendique également de prendre en compte dans le barème, les surcoûts liés à la construction dense. Enfin, elle dénonce les mesures sur la pénibilité dans le projet de loi retraite, selon elle, « une usine à gaz coûteuse », le statut des auto-entrepreneurs et la concurrence déloyale des entreprises étrangères low-cost. ■



Source : CGDD/SOeS, Sit@del2.

La 41e édition des Journées s'est déroulée dans la Communauté urbaine Marseille Provence Métropole. © DR

Journées des communautés urbaines et des métropoles

Lors de leurs journées, les 21 et 22 novembre à Marseille, les communautés urbaines ont souligné les avancées du projet de loi d'affirmation des métropoles. La création de métropoles dans treize agglomérations et la possibilité pour les intercommunalités de plus de 250 000 habitants de devenir des communautés urbaines va dans le sens de leurs propositions. Elles demandent la réintroduction de dispositions (automaticité de la création des métropoles, question du suffrage universel en 2020, possibilité d'exercer le rôle de responsable en matière de droit au logement) et la conservation du rôle d'organisateur de la transition énergétique.
Les communautés urbaines et métropoles s'inquiètent surtout du risque d'une forte dégradation de leurs finances en 2014, due à la baisse des dotations de l'Etat. Elles proposent trois mesures : demander à l'Etat d'engager un contrôle contradictoire de l'évolution de l'assiette de CVAE (cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises) ; neutraliser les effets en termes de produit de la réforme de la CFE (cotisation foncière des entreprises) en la rendant optionnelle ; décaler dans le temps certaines dépenses contraintes. Et de conclure dans leur déclaration finale : « L'affirmation des métropoles, et le fait urbain plus largement, objet du texte de loi, doivent être soutenus sans être contrebalancés par des dispositions financières contradictoires : le moment est venu de remettre la péréquation à l'endroit en favorisant les espaces urbains et métropolitains qui concentrent tout autant le plus de pauvreté et le plus de potentiel de croissance. »
Enfin, dans un avenir proche, l'ACUF (Association des communautés urbaines de France) pourrait fusionner avec l'AMGVF (Association des maires de grandes villes de France). ■

Politique de la ville
Dix conventions interministérielles pour les quartiers

Une série de conventions triennales d'objectifs pour les quartiers populaires pour la période 2013-2015 a été signée entre le ministre délégué à la Ville et les autres ministres. A ce jour, dix conventions interministérielles ont été conclues : Jeunesse et Sports, Affaires sociales, Emploi, Transports, Justice, Défense et anciens Combattants, Droits des Femmes, Education nationale, Economie sociale et solidaire, Intérieur. D'autres devraient suivre. Faisant le bilan de ces signatures, Philippe Lamy a déclaré : « c'est la reconnaissance que, même en période de crise budgétaire, il était nécessaire de flécher les crédits et des moyens humains particuliers vers les quartiers prioritaires de la politique de la ville. »

Des conventions préfigurant les contrats de ville. La signature de ces contrats d'objectifs vise à faire face aux inégalités territoriales par la « mise en œuvre d'une réelle politique structurelle pour rétablir l'égalité sur les territoires », selon la décision du gouvernement au CIV de février 2013. Il s'agit de mobiliser les politiques publiques de l'Etat en faveur des quartiers populaires par une territorialisation des moyens, en cohérence avec la géographie prioritaire d'intervention de la politique de la ville. Par conséquent, les futurs contrats de ville 2014-2020, qui doivent constituer « l'instrument principal de déclinaison de ces objectifs », seront-ils élaborés et signés, aux côtés des préfets, par les représentants des administrations locales dans chacun des domaines.

Des conventions avec les élus des grandes villes et présidents d'intercommunalités urbaines ont également été signées.

Parmi les engagements « pour le retour de l'Etat dans les quartiers populaires » : l'ouverture des Emplois d'avenir aux jeunes diplômés habitant en ZUS ; la création des emplois francs ; le soutien à la création d'entreprises sociales par les habitants des quartiers prioritaires ; le doublement du nombre de délégués à la cohésion police-population dans les ZSP (63 sur 64 concernent des quartiers prioritaires) ou encore la lutte contre l'économie souterraine et les trafics. ■

Hausse modérée des loyers privés

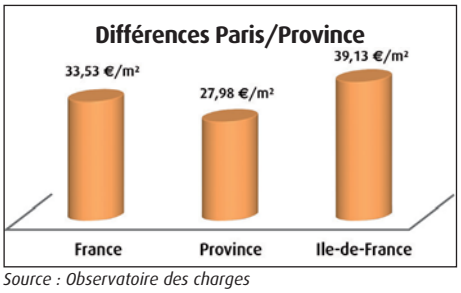
Fin novembre, selon Clameur(1), les loyers de marché (mesurés lors d'une relocation ou d'une location nouvelle) ont crû de 0,6 % en rythme annuel, alors que dans le même temps, les prix à la consommation progressaient de +0,9 % sur un an. Depuis 2006, les loyers de marché augmentent moins vite que l'inflation dans 51 % des villes de plus de 10 000 habitants et ils diminuent dans 36 % d'entre elles. Les écarts de loyers restent très marqués entre les régions : de 19 €/m² en Ile-de-France à 8,7 €/m² en Auvergne, Franche-Comté et Limousin. Depuis 2009, le recul de l'activité s'est accompagné d'un allongement des délais moyens de remise en location et les exigences des candidats sont plus grandes. Enfin, le recul de la mobilité constaté depuis 2011, soit – 2 % par an en France entière, est à peu près général. ■

(1) Connaître les loyers et analyser les marchés sur les espaces urbains et ruraux.

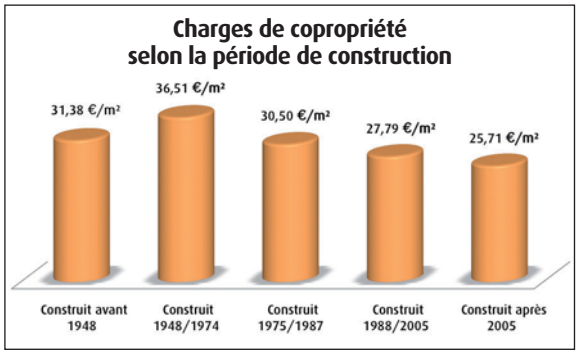
Observatoire des charges 2013 Les grandes tendances

Le salon de la copropriété, qui s'est tenu en novembre, en partenariat avec linternaute.com, livre les résultats de l'Observatoire des charges 2013 de copropriété par prix au m², typologie de bâtiment, taille de copropriété, et poste de dépenses. L'enquête, qui s'appuie sur 1 600 études de questionnaires en France, relève sans surprise une hausse des charges de copropriété en 2013 de 5,12 % par rapport à 2012 pour s'établir à 33,53 €/m². Tous les postes de dépenses augmentant légèrement (voir graphique), notamment l'achat des combustibles (premier poste de dépenses des ménages) ainsi que les salaires et charges de personnel. S'ajoute la mise aux normes des ascenseurs dont le budget alloué à l'entretien augmente de 33 %.

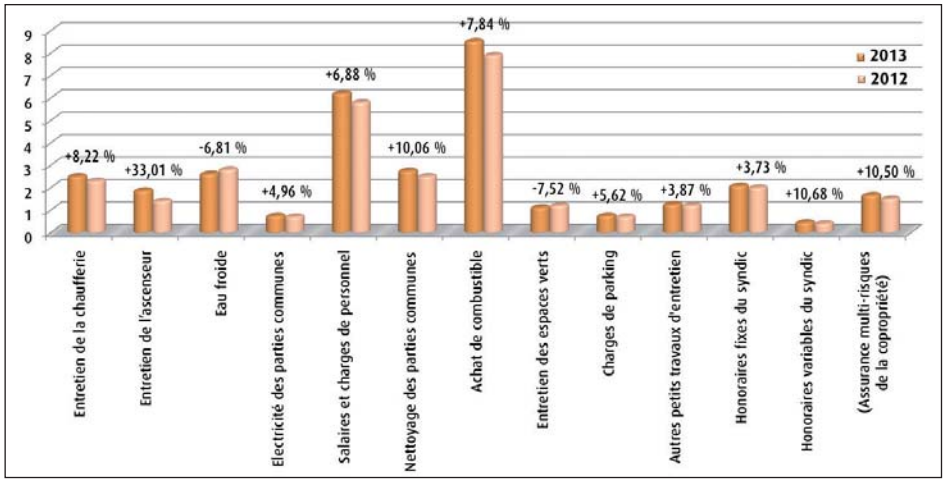
En compensation, des économies entraînent des baisses sur la consommation d'eau froide (– 6,80 %) et l'électricité des parties communes (– 4,96 %). A noter que les charges sont plus élevées en région parisienne qu'en province, avec une différence de 11,15 €/m² (contre 9,80 €/m² en 2012). Enfin, les charges varient de 25,71 €/m² pour un bâtiment construit après 2005 à 36,51 % pour un immeuble des années 1948/1974. ■



Source : Observatoire des charges



Source : Observatoire des charges



Source : Observatoire des charges

La revue référence du Mouvement de l'habitat social fait peau neuve !

Dans un environnement où l'information est surabondante et le temps compté, **Actualités Habitat** évolue pour vous permettre un accès facilité et agréable à toute l'actualité du secteur. Si notre objectif reste inchangé, vous offrir l'information la plus complète, la plus professionnelle sur l'habitat, la ville et le logement social, nous avons remanié **Actualités Habitat** pour répondre à votre souhait d'une revue moderne, ouverte et en prise avec les nouveaux modes de consultation. Dès 2014, vous aurez entre les mains une nouvelle maquette plus aérée et attractive, de nouvelles rubriques, une formule enrichie de points de vue et d'interviews externes (experts, élus, acteurs de l'habitat, chercheurs, économistes, etc.) et des hors-séries thématiques.

ABONNEMENT 2014 L'Union sociale pour l'habitat - Direction des Activités Promotionnelles – Editions
14, rue Lord Byron - 75384 Paris Cedex 08 - Contact : C. Lara / S. Blanc (Tél. : 01 40 75 52 67 / 52 64)
Périodicité bimensuelle - 1 an (22 numéros et des suppléments).
Organismes adhérents : 276 €TTC - Autres abonnés France : 437 €TTC - Etranger : 468 €

EN BREF

Touraine Logement ESH certifiée Qualibail. Une certification qui atteste du niveau des services rendus aux clients et treize engagements dont des attributions en toute transparence, le contrôle des éléments de sécurité du logement, les économies d'énergie ou encore un service disponible 24 h/24 et 7 jours/7.

Convention Bourg Habitat/ERDF. Bourg Habitat et ERDF Pays de l'Ain ont décliné le partenariat noué au plan national en signant localement, le 13 novembre dernier, une convention de partenariat par laquelle l'opérateur s'engage à améliorer son service de raccordement, à élaborer un plan de modernisation et de sécurisation des colonnes montantes électriques, à remplacer les compteurs d'énergie par de nouveaux modèles communicants, enfin, à informer les référents de site lors de travaux sur les réseaux électriques.

Dijon Habitat s'est engagé sur dix Emplois d'avenir en faveur de jeunes peu qualifiés, comme employés d'immeubles, sous forme d'un CDD d'un an renouvelable jusqu'à trois ans. A la clé : un poste de gestionnaire de résidences lié aux mutations et départs à la retraite. De 18 à 25 ans, ils habitent des quartiers ZUS – cinq aux Grésilles, un à Saint-Bénigne à Longvic ; trois sont sans qualification, trois niveau V (CAP, BEP), quatre niveau VI (Bac).

France Loire livre sa première résidence passive

La Résidence Alena, à Saint-Doulchard (18) est labellisée Passivhaus ; Arch. Cabinet Bosredon Pietu. © DR

Cet immeuble R + 2 de 21 logements, situé à dix minutes du centre de Bourges, a été construit selon la procédure de conception-réalisation. Les murs, planchers et charpente sont en bois, avec une isolation en laine de verre dans l'ossature et laine de bois à l'extérieur. Les combles sont isolés par 40 cm de laine de verre soufflée. La façade principale du bâtiment est orientée au sud afin de bénéficier au maximum de l'apport solaire en hiver et les logements sont soit traversants nord-sud, soit orientés sud. Les terrasses sur la façade sud sont équipées de brise-soleil. Les fenêtres sont à triple vitrage.
L'eau chaude sanitaire est produite par capteurs solaires, avec un complément gaz. Les besoins en chauffage étant inférieurs à 15 kWh/m²/an, une ventilation mécanique double flux à haut rendement permettra de récupérer plus de 80 % des calories extraites de l'air vicié. Un sèche-serviettes d'appoint est installé dans les salles de bains.

Soliance Habitat Des réponses en territoire semi-rural

Au premier semestre 2013, l'ESH a mis en location 49 nouveaux logements sur son territoire d'intervention (Pays libournais, le nord et l'est de la Gironde), majoritairement situé en zone C. Trois programmes à haute performance énergétique, dont deux labellisés BBC, répondent aux attentes spécifiques des communes qui les accueillent.

- La résidence « Les Lilas » à Libourne, consiste en la restructuration d'un îlot urbain répondant aux exigences de mixité de l'habitat. Un immeuble de 23 appartements, conjugué avec six pavillons, permet une mixité sociale et de générations.
- A Coutras, seize maisons ont été construites à proximité du centre-ville, pour développer l'offre de logements en faveur des habitants de la commune et de son bassin d'emploi.
- A La Rivière, petite commune de quelque 320 habitants, la résidence Le Mascaret est une petite opération de quatre pavillons familiaux.

A La Rivière (33), la résidence Le Mascaret. © DR

Distinction Mérite

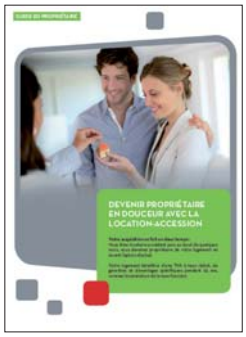
Par décret du président de la République, en date du 14 novembre 2013, paru au Journal officiel du 15 novembre, **Muriel Thomas**, directrice de l'agence Osica Val-de-Marne, a été nommée chevalier dans l'Ordre national du mérite. Au nom du Mouvement Hlm, *Actualités habitat* présente ses félicitations à la récipiendaire.

La Maison du CIL Précision

Dans notre article paru dans *Actualités habitat* du 15 novembre page 12, nous avons omis d'indiquer **Picardie Habitat** parmi les cinq ESH du groupe Procilia, avec Codelog, La Maison du CIL, Logis social du Val d'Oise, Logivam.

USH des Pays de la Loire Un guide du propriétaire

L'USH des Pays de la Loire publie un *guide du propriétaire*, aboutissement de travaux menés par un groupe d'organismes. Elle était déjà engagée depuis 2012 dans le Pacte propriété abordable, une charte de qualité comportant six engagements pour faciliter l'accession à la propriété des ménages modestes[1].



Le guide se compose de sept plaquettes indépendantes afin de conserver un maximum de souplesse dans sa diffusion, en fonction des produits commercialisés (VEFA, PSLA, vente Hlm) et des étapes du projet d'accession (du premier contact à la levée d'option en passant par la mise en place de la copropriété).
L'USH des Pays de la Loire compte 50 structures adhérentes dont les trois-quarts ont une activité d'accession à la propriété, produisant 1 000 à 1 500 logements par an.

(1) Voir Actualités habitat n° 949 du 30 juin 2012.

CUS Habitat/l'Habitation Moderne
Pôle de l'habitat social

Un bâtiment de 8 927 m² de bureaux ; arch. : Mongiello et Plisson. © DR

Le nouveau pôle social qui a été inauguré fin novembre à Strasbourg, regroupe désormais CUS Habitat (OPH de la Communauté urbaine de Strasbourg de 20 000 logements) et L'habitation Moderne (Société anonyme d'économie mixte locale de 8 700 logements), soit 245 agents au total, dans un bâtiment de huit niveaux certifié BBC Effinergie. Il se situe au cœur de l'écoquartier du Heyritz, à proximité immédiate du futur siège de la CAF, créant ainsi un véritable pôle de services dédié au logement. Les deux organismes ont choisi de mutualiser l'accueil physique et téléphonique, la gestion de la demande de logement, l'infrastructure informatique, les archives ou encore le courrier. Un GIP (groupement d'intérêt public) a été créé pour assurer ces activités partagées et la gestion de l'immeuble.

Quelques semaines auparavant, CUS Habitat avait inauguré un atelier de près de 4 000 m² destiné à centraliser les ateliers techniques et quelque 171 agents anciennement répartis. ■

Le hall accueillera des expositions et animations. © DR

Pas-de-Calais Habitat
Un bouclier fiscal

Destiné aux locataires retraités âgés de 65 ans ou plus, vivant seuls ou à deux dans un logement T1 ou T2, le bouclier fiscal mis en place par Pas-de-Calais Habitat permettra, dès 2014, que le loyer de ces personnes ne dépasse pas 25 % de leur revenu. Plus de 40 % des occupants d'un studio ou d'un deux pièces sont concernés dans le parc. Le bouclier social représente 700 à 800 euros d'économie par an, soit l'équivalent d'un minimum vieillesse en supplément. Un bouclier social qui, selon le président Michel Vancaille, premier vice-président du Conseil général, favorisera également le maintien à domicile des personnes vieillissantes. Dans l'immédiat, l'Office travaille à la mise en place technique de la mesure et à une gestion simplifiée et souple. Après le recueil des ressources et une phase test, le bouclier sera réactualisé auprès des locataires concernés, grâce à une enquête annuelle ou biannuelle. ■

L'USH Rhône-Alpes mène une enquête « sécurité »

A l'initiative du Club management de la sécurité et de l'environnement, créé en 2010 par les organismes rhônalpins, les bailleurs sociaux ont conduit une enquête[1] au troisième trimestre 2013 sur les différents métiers liés à la sécurité.

Les résultats ont été présentés lors d'une matinée d'échanges.

- **En terme de profil,** la fonction est plutôt exercée par un homme (72 %), entre 40 et 50 ans, avec un niveau de Bac à Bac plus 5. Sa formation initiale se répartit en trois grands domaines : tout ce qui a trait au bâti, les ressources humaines, le droit et la médiation. Au moment de leur prise de fonction, 55 % des personnes interrogées ont suivi des formations complémentaires dans le domaine de la prévention, de la sécurité du patrimoine, de la gestion des conflits. 50 % des personnes ayant répondu consacrent plus de 70 % de leur temps à la fonction sécurité.
- **Trois grandes missions principales** concernent les biens, les collaborateurs (consignes et formations sécurité, risques professionnels,...) et les occupants (que ce soit sous l'angle technique – gaz, incendie... ou conflits de voisinage et tranquillité résidentielle). D'autres missions telles que la sécurité des entreprises extérieures, la protection de l'environnement ou la coordination avec les services de sécurité publique ont été citées. Tous ont une fonction de conseil et d'accompagnement. Ils conçoivent et mettent en place des procédures, mettent à jour les documents.

Leurs interlocuteurs privilégiés sont les équipes de proximité, puis les équipes au siège et les entreprises prestataires.

- **Principaux dossiers suivis :** l'amiante demeure le principal dossier à traiter ; viennent ensuite le plomb, la sécurité incendie, les ascenseurs, etc... Côté ressources humaines, la pénibilité, les conditions de travail des agents de résidences, les risques psycho-sociaux sont évoqués. Sur les aspects « sûreté », le traitement des troubles de voisinage est le principal dossier évoqué, ainsi que les risques d'agressions et les réflexions sur la prévention situationnelle.
- **Une fonction qui évolue :** au niveau des organismes de la région, des recrutements dans cette fonction sécurité sont en cours ou en projet ; les organisations et les modes opératoires se consolident. Une meilleure traçabilité des informations se met en place et le souhait d'une reconnaissance de la fonction, en interne mais aussi auprès des prestataires extérieurs, est attendue.

Pour tous, cette fonction, en transversalité dans les organisations, va prendre de plus en plus d'importance, vu d'une part, l'augmentation des obligations réglementaires et la complexité de leurs mises en œuvre et, d'autre part, pour répondre à la demande des locataires, collaborateurs mais aussi face à l'augmentation des mises en responsabilité des organismes dans le cas de situations dangereuses, accidents et sinistres. ■

Contact : ARRA, Sophie Bethenod ; s.bethenod@arra-habitat.org ; Tél. : 04 78 77 01 13 ; Mél. : s.bethenod@arra-habitat.org

(1) 35 % des bailleurs de Rhône-Alpes, représentant 60 % du patrimoine locatif, ont répondu à l'enquête.

© J. Larive

LE DOSSIER

Gens du voyage : faciliter l'accès au droit commun

L'habitat en caravane, tout comme l'itinérance, peut être voulu ou subi, selon qu'il s'agit d'un mode de vie délibéré lié à une tradition et à une identité culturelle ou, au contraire, d'une situation de grande précarité avec une difficulté d'accès au logement. Ces situations très diverses appellent des réponses différenciées, du traitement de l'urgence à l'ancrage territorial.

Pour une inclusion sociale des gens du voyage, les organismes Hlm interviennent au côté des collectivités locales, dans la conduite de projets d'habitat adapté, par leur forme, leur contenu, la participation des habitants et le respect de leur culture.

A quelques mois des élections municipales, la « question Rom » est revenue sur le devant de la scène à grand renfort médiatique, avec la multiplication des évacuations de campements illicites, les propos politiques tenus par le ministre de l'Intérieur, Manuel Valls, sur « l'insertion » des populations Roms et leur mode de vie « en confrontation » avec le nôtre.

De plus, la France a été condamnée par la Cour européenne des droits de l'homme, en octobre 2013, pour avoir expulsé, sans proposition alternative de relogement[1], des familles de gens du voyage installées à Saint-Herblay (95) depuis des années : toute personne sans abri et en détresse ayant droit à l'hébergement d'urgence, même en cas d'irrégularité de séjour ; toute expulsion devant être justifiée par un but légitime et proportionné.

« Il faut se garder des amalgames », prévient Christophe Robert, délégué général de la Fondation Abbé Pierre, intervenant en octobre 2013, devant des organismes Hlm, lors d'une journée organisée par le club Habitat social pour la ville[2]. Il recommande de « partir des gens » pour ne pas masquer la diversité et l'identité plurielle de ceux que l'on qualifie de Roms, dans une approche culturelle et ethnique. Dans l'Hexagone, il faut distinguer, d'un côté, les migrants économiques européens (dits Roms), surtout roumains et bulgares, kosovars aussi, que l'on retrouve en grande partie dans des bidonvilles aux abords des villes ; de l'autre, la communauté des gens du voyage, française depuis longtemps, dont le mode de vie traditionnel est la caravane et l'attachement à l'itinérance.

394 camps illicites : un problème de résorption des bidonvilles. « La confusion, explique Christophe Robert, vient du fait que les Roms des bidonvilles logent souvent en caravane, qui est le mode d'habitat précaire le moins cher, et changent régulièrement de lieu de vie, alors qu'ils étaient sédentaires dans leur pays. C'est un problème de résorption de l'habitat précaire qui se pose pour ces populations. »

Selon la délégation interministérielle à l'hébergement et l'accès au logement (Dihal), il y a 394 campements illicites, hébergeant quelque 17 000 ménages (dont plus de 4 000 enfants) majoritairement en France depuis plus de cinq ans, malgré de nombreuses expulsions. Des campements précaires, parfois sans eau courante, situés surtout dans la région Ile-de-France (la moitié en Seine-Saint-Denis) où un « Monsieur Rom » a été nommé pour soutenir l'action des huit préfets franciliens, ainsi que dans le Nord-Pas-de-Calais, en PACA et en Rhône-Alpes. Les deux-tiers sur des terrains publics et plus d'un tiers en instance d'évacuation.

La scolarisation, un enjeu essentiel pour l'insertion. © L. Moogin

Comme l'explique le responsable du pôle habitat à la Fnasat (Fédération nationale des associations solidaires d'action avec les Tsiganes et les Gens du voyage), Jérôme Burcklen : « à défaut d'accès à une offre d'habitat choisi, les familles occupant sans droit ni titre des terrains publics ou privés, subissent une itinérance forcée par les expulsions. Il convient de changer la lecture de leurs besoins en logement et de qualifier concrètement leurs conditions d'habitat au regard de leurs difficultés sociales et sanitaires et de leur statut d'occupation. »

Des solutions d'habitat accompagné pour gens du voyage sédentarisés existent pour ceux qui sont durablement installés sur un territoire. L'urbanisation, la réduction des activités économiques liées au voyage, la diminution des lieux de stationnement tolérés, l'aspiration au confort et la volonté de scolarisation des enfants pour leur offrir un avenir meilleur, font naître un désir d'« ancrage » chez les voyageurs, qui s'inscrivent dans un processus de sédentarisation. Autrement dit, un lieu qui permette d'avoir un mode de vie sédentaire, sans pour autant renoncer au voyage, une ou deux fois l'an. C'est essentiellement dans ce cadre que les organismes Hlm sont sollicités par les collectivités locales pour concevoir, construire et gérer des projets de (re) logement favorisant l'appropriation des lieux par les habitants et l'inscription dans le quartier en tant qu'habitat à part entière. Mais cela reste bien en deçà des besoins.

Repères

Gens du voyage. Les gens du voyage, installés en France depuis longtemps, forment une communauté non homogène, qui se caractérise par son mode de vie en caravane. Ils représentent 350 000 personnes, dont 70 000 voyageurs permanents, le reste se répartissant entre les semi-sédentaires et les sédentaires.

Roms. Terme employé en France pour désigner les migrants économiques des pays d'Europe centrale et orientale, estimés à quelque 20 000 personnes dont 85 % de ressortissants européens, vivant pour la plupart dans des campements illicites et des squatts. Terme générique employé par l'Union Romani internationale, l'Union européenne et le Conseil de l'Europe, pour désigner une population de dix millions d'habitants regroupant trois groupes principaux (Roms ; Sintés et Manouches ; Gitans et Kalés) qui se nomment eux-mêmes Tsiganes.

Des gens du voyage visitent un programme en construction en juillet 2013. © Caen Habitat

Le manque de structures d'accueil et de réponses adaptées est dénoncé unanimement par les institutions et les associations du voyage. Dix ans après l'adoption de la loi Besson du 5 juillet 2000 instituant un schéma départemental pour organiser l'implantation des aires d'accueil des gens du voyage, le bilan effectué par la Cour des comptes montre que seule la moitié (52 %) des places prévues en aires d'accueil ont été réalisées (21 540 places et 919 aires d'accueil) et 29 % des aires de grand passage (103 aires)(3), avec de fortes disparités régionales ; les schémas départementaux d'accueil des gens du voyage prévoyaient 41 570 places pour 1 867 aires. Le document pointe une action publique mal coordonnée et les faibles réponses au souhait d'ancrage territorial.

De même, la circulaire interministérielle du 26 août 2012 demandant aux préfets d'anticiper et d'accompagner les opérations de démantèlement des campements illicites, par des diagnostics de terrain et la recherche de « solutions alternatives » est difficilement mise en œuvre, comme l'ont constaté le délégué interministériel à l'hébergement et l'accès au logement, Alain Régnier, et le Défenseur des droits, Dominique Baudis(4).

Et ces populations sont discriminées selon le Conseil constitutionnel, qui a estimé, dans une décision d'octobre 2012, que « la loi continuait d'identifier les voyageurs comme une catégorie à part, devant faire l'objet d'un contrôle permanent et d'une législation dérogatoire du droit commun. »

Face à la situation, le gouvernement a alloué des crédits de 4 millions d'euros pour financer des projets d'ingénierie destinés aux populations des campements. Le Premier ministre a demandé au gouvernement d'établir une stratégie interministérielle renouvelée en faveur des gens du voyage(5) dans l'objectif de mettre fin au statut d'exception. Parallèlement, la France élabore une nouvelle contribution nationale à la stratégie européenne d'inclusion des Roms. ■

Quelles solutions d'habitat ?

Plusieurs outils existent pour loger les gens du voyage :

- l'aménagement par les communes de plus de 5 000 habitants, d'aires d'accueil, dédiées aux non-sédentaires aujourd'hui ;
- l'aménagement d'aires de grand passage destinées à répondre aux besoins de déplacement des gens du voyage, à l'occasion de rassemblements traditionnels ou religieux ;
- l'achat par de nombreuses familles de terrains, souvent inconstructibles ;
- des opérations d'habitat privé, financées au titre des terrains familiaux permettant l'installation de caravanes qui constituent l'habitat permanent (locatif ou en propriété) ;
- des opérations locatives sociales financées au titre du logement d'insertion (PLA-I), presque toujours en neuf plus rarement en adaptation du bâti existant.

La feuille de route de Cécile Duflot

A l'occasion de la 8e Journée nationale des gens du voyage, qui a eu lieu le 3 décembre 2013, la Ministre de l'Egalité des territoires et du Logement a donné les orientations du gouvernement : mettre en discussion au cours de la seconde lecture du projet de Loi Alur, des dispositions visant à sécuriser les projets d'implantation d'habitat léger, démontable et réversible ; aller vers une meilleure prise en compte des besoins d'ancrage territorial des gens du voyage dans les documents de programmation ; doter de moyens les élus face aux occupations illicites de propriétés publiques ou privées, et les préfets, pour les personnes n'étant pas en conformité avec la loi ; progresser sur l'organisation des grands passages. La DIHAL assurera une mission d'animation de la commission nationale consultative des gens du voyage.

(1) Décision de la Cour de justice européenne, du 17 octobre 2013, qui estime que « si le respect d'un plan d'occupation des sols et la cessation d'une occupation illégale sont des buts légitimes, l'Etat a l'obligation de prêter une attention suffisante aux besoins des familles en termes de relogement, dans un souci de proportionnalité entre le but poursuivi et l'impact sur la vie des familles. »

(2) Journée du 3 octobre 2013, « Habitat, Roms, gens du voyage, nouveaux regards, nouvelles expériences », Club Habitat social pour la ville.

(3) Rapport de la Cour des Comptes sur l'accueil des gens du voyage, octobre 2012.

(4) Bilan de l'application de la circulaire interministérielle du 26 août 2012, par le Défenseur des droits, septembre 2013.

(5) Rapport Hubert Derache d'appui à la définition d'une stratégie interministérielle renouvelée, juillet 2013.

Opérations récentes

Grand Lyon Habitat
Accueillir la différence

L'OPH du Grand Lyon a livré quatre programmes de sédentarisation en trois ans, pour un investissement de 9 millions d'euros : 18 maisons de ville en bande, avec énergies renouvelables, jardin et emplacement pour la caravane à Saint-Genis-Laval ; 10 villas environnementales à Chassieu ; 6 unités d'habitation avec espace extérieur de travail et terrasse à Pierre Bénite. La dernière, 13 logements à Saint-Priest, sera achevée en début d'année prochaine.
Des opérations spécifiques fondées sur des échanges mutuels (avec l'appui d'un diagnostic social et d'une MOUS), précédant la phase d'étude au cours de laquelle le projet est défini avec l'architecte, avant d'être présenté aux riverains. En lien avec les partenaires institutionnels, l'accompagnement se poursuit tout au long de l'opération et après l'emménagement, avec des visites régulières et un suivi par les équipes du pôle social et du pôle « proximité » de l'OPH. « Ces opérations d'habitat accompagné, longues et complexes, s'inscrivent dans une volonté de la Communauté urbaine d'apporter des réponses à la problématique des gens du voyage, en partenariat avec les communes, les habitants et l'Office. Il faut commencer par connaître les familles, négocier techniquement et les accompagner socialement. Si les gens voient qu'on les écoute et qu'ils ne sont pas laissés pour compte, cela fonctionne assez bien. Le pari de Grand Lyon Habitat est de leur offrir un toit décent en préservant les habitudes et la tradition d'un habitat mobile », témoigne Denis Compingt, directeur de la vie sociale à Grand Lyon Habitat. ■

Plaquette de sensibilisation à la spécificité des constructions pour les gens du voyage réalisée pour le village de la proximité, en juin 2013, à l'occasion de la Semaine Hlm.

OPH Perpignan Méditerranée
La caserne du Puig réhabilitée

Dans le quartier Saint-Jacques situé dans le centre historique de Perpignan, des familles gitanes sédentarisées habitent, depuis vingt ans pour les plus anciennes, la caserne du Puig. Une bâtisse du 17e siècle, devenue propriété de l'Office en 1957 et réhabilitée deux fois. Dans le cadre d'une stratégie globale de recomposition des quartiers paupérisés, et de la convention Anru signée en 2005, l'OPH a réalisé l'opération de réhabilitation du bâtiment.
Le diagnostic du cabinet Urbanis, missionné pour la MOUS, identifie plusieurs problèmes dans la résidence : bruit, saleté, conflits interfamiliaux, (avec quelques familles peu désirables), vandalisme, élevage de coqs dans les caves, état vétuste des logements, structure du bâti, cour fermée où étaient jetées les poubelles. « Les locataires, beaucoup de familles monoparentales ou en situation de handicap, aux minima sociaux, demandaient surtout de l'ouverture et de l'ordre social », raconte Florian Joutel, d'Urbanis.
Après le relogement de cinq familles dans le patrimoine de l'OPH et le départ de cinq autres, ailleurs, une opération tiroir de relogement a permis d'effectuer les travaux, parallèlement aux actions conduites en matière éducative, sanitaire et sociale. Lors d'ateliers de proximité, des adolescents ont nettoyé les cours et débarrassé les caves. Le logement a été aussi la porte d'entrée pour aborder des problématiques liées à l'habitat, comme la prévention des impayés, la médiation auprès des occupants sans titre, les décohabitations. Néanmoins, « la gestion de la résidence reste complexe malgré la présence d'un gardien sur site, et la cohabitation des ménages délicate. Les espaces collectifs sont identifiés comme n'appartenant à personne. En qualité de bailleur, l'Office intervient sur les aspects techniques et de sécurité, et sur la gestion dans les limites de sa mission », souligne Dominique Beraud, directeur du patrimoine et de la gestion locative. ■

Caserne du Puig, à Perpignan : 61 logements réhabilités dans le cadre du PRU. Coût : 47 000 €/logement. Architecte : Frédéric Festel. © L. Moogin

Domial
Les manouches acteurs de leur parcours

A Kingersheim, un campement constitué de cabanes en bois et de caravanes, en cœur de ville faisait désordre.
Une démarche citoyenne et participative a été mise en œuvre, à travers une cellule de dialogue entre riverains et gitans, un conseil consultatif composé d'élus, de techniciens et d'habitants et une cellule de veille sécurité (déclinaison du CLS). Méfiants au départ, les habitants se sont engagés personnellement par un contrat avec la municipalité et par le bail. La visite d'opérations dans le Bas-Rhin et l'aide de l'association AVA Habitat et nomadisme ont permis d'adapter l'habitat.
Fin 2005, démarraient les déménagements, la démolition des baraques et le déplacement des caravanes. Relogés provisoirement face au chantier, les manouches ont suivi la construction des 37 maisons de part et d'autre de la voie rapide, la Ville prenant en charge la viabilisation du terrain. L'organisation des parcelles est identique. Un axe distribue des « cours urbaines », espaces intimes desservant les logements. Un espace réglementé a été prévu pour les caravanes et un autre pour l'activité de ferraillage. Six ans après la livraison, l'appropriation des logements est très forte et il n'y a pas plus d'impayés qu'ailleurs. Tous les enfants sont scolarisés.

« Voie médiane », Kingersheim, près de Mulhouse, 37 logements PLA-I à ossature bois et terre cuite (18 F2, 12 F3, 6 F4 et 1 F5), avec grande pièce à vivre ouverte sur l'extérieur, coin cuisine, petites chambres, place de stationnement et jardin. Coût : 4,7 M€ pour Domial dont 1,3 M€ pour la Ville au titre des VRD. Chauffage bois et panneaux solaires. Architecte : Mathieu Laperrelle, cabinet K'n L. © DR

« Le Polygone », PRU du Neuhof, à Strasbourg. Opération en 4 tranches ; livraison en juin 2012 des 50 premiers pavillons, jumelés ou en bande, avec panneaux solaires, chauffage au bois et espaces extérieurs privatifs. Coût : 32 M€ avec des financements CU Strasbourg, Etat (RHI) et Anru, Domial, Conseil général et Conseil régional. Architecte : DRLW. © DR

A Strasbourg, dans le quartier sensible de Neuhof, en pleine recomposition urbaine, une aire d'accueil abritait plus de 450 personnes (150 ménages) dans des bidonvilles. Domial a été chargé de l'accompagnement des démarches liées au relogement dans le cadre d'une MOUS (Pact-Arim au sein du groupe Domial, associations Arsea et Ludivino), de la construction de 150 logements et de la gestion de la concession d'aménagement. La MOUS a travaillé sur le positionnement, la typologie des familles et les questions de fratries. Une aire d'hébergement provisoire a permis d'engager l'opération. Des actions d'insertion professionnelle sont menées à l'occasion du chantier. Les 50 premiers logements ont été livrés. ■

Témoignage

Christian Kieffer, *directeur général adjoint de Domial*

« Dans ces opérations complexes et singulières, le groupe apporte sa compétence en ingénierie sociale, en aménagement, en construction ainsi qu'en gestion. Nous avons été confrontés d'un côté, à la volonté d'humaniser un site et, de l'autre, à une population pas forcément désireuse d'un nouveau mode d'habitat, pas plus habituée à payer un loyer qu'à vivre entre quatre murs. En leur expliquant leurs droits et obligations et en essayant de les faire participer, nous nous sommes efforcés de tenir compte de leur identité, avec les contraintes qui sont celles d'une construction en PLA-I. »

Opievoy Des maisons

A l'origine, une situation inextricable : une centaine de gens du voyage installés dans des mobil homes et des caravanes, au bord de la Francilienne. Jusqu'à ce qu'une famille ait l'idée d'écrire au maire de Choisy-le-Roi pour lui réclamer un logement salubre. Il aura fallu dix ans pour que le projet aboutisse, dans le cadre du PDALPD, avec un accompagnement de l'AVGE (association des gens du voyage de l'Essonne), la constitution d'un comité de pilotage et d'un comité technique, et la résolution de problèmes de domanialité, le terrain situé face au site ayant été préempté par la Ville.
Après une démarche concertée pour concevoir le programme, positionner les cinq groupes familiaux et vaincre les réticences, 33 ménages (68 personnes) ont été relogés en direct par l'Opievoy dans des maisons de plain-pied, répondant au souhait de conserver une caravane. Huit mois avant la livraison, un gros travail a été fait par les différents partenaires pour pré-

Aquitanis
Porter le projet des familles

Cinquante ans après l'installation illégale de la première caravane, en lisière de ville à Blanquefort, quelque 250 personnes vivaient dans des habitations précaires insalubres, sans payer l'eau, ni l'électricité.
Après un diagnostic urbain et social par l'ADAV 33 (association départementale des amis des voyageurs de la Gironde) et une mission de MOUS confiée au bureau d'études CATHS et au Pact 33, la municipalité désigne Aquitanis (OPH de la Communauté urbaine de Bordeaux), en 2005, pour construire et gérer les futures habitations, sur le lieu même du campement. Huit mois ont été nécessaires pour sortir le plan architectural, c'est le prix pour banaliser le logement.
Un travail minutieux de positionnement des familles a été accompli pour établir le préprogramme de l'opération. Comme la plupart n'avaient jamais vécu dans une maison, des maquettes ont servi à expliquer les volumes des habitations. Des ateliers, des visites collectives du chantier puis des visites individuelles des logements ont facilité l'adaptation au changement. L'association, chargée de l'accompagnement a joué « un rôle de passeur entres les différents interlocuteurs, afin de gérer les particularités de ce public tout en restant dans le droit commun », résume Hélène Beaupère, directrice de l'ADAV.

Lotissement du Petit Lacanau : 36 habitations individuelles (PLA-I), à Blanquefort (33). Livraison : décembre 2009. Caractéristiques : portes battantes au rez-de-chaussée, porte-fenêtre faisant office de porte d'entrée, cuisine ouverte sur une pièce de vie, accès au WC via un cellier, poêle à bois comme moyen de chauffage (l'eau et l'électricité sont les seuls contrats d'énergie). Coût : 4,9 M€, financés à 32 % par des subventions et 62 % des prêts. © DR

Les 36 maisons construites sur un foncier de la ville et de l'agglomération ne présentent pas de particularité architecturale, mais il n'y a pas de mitoyenneté dans le lotissement.
Après la livraison, une présence importante a eu lieu les six premiers mois, un comité de résidents a été créé, tandis que se poursuivaient les réunions de coordination. Si le bilan est positif, restent des points sensibles comme la cohabitation des groupes familiaux, les espaces communs et le bruit. On note 3 000 € d'impayés sur 30 ménages, quatre mouvements et deux familles problématiques. L'opération a, depuis, servi de modèle à quatre autres programmes de l'OPH en Aquitaine. ■

Témoignage
Dominique Careil, *responsable du Pôle habitats spécifiques, chez Aquitanis*
« L'équipe pluridisciplinaire de la MOUS s'est chargée de décoder et de traduire les besoins et demandes des habitants. Un comité de pilotage élargi aux institutions intervenant sur le site et participant au financement, ainsi qu'un comité technique ont suivi le bon déroulement de l'opération. »

L'enjeu est de construire le projet des gens. © DR

en dur pour une insertion durable

Chemin du vieux pavé, à Brétigny-sur-Orge : 27 maisons individuelles PLA-I, de 2 à 4 pièces avec toitures végétalisées, chauffage à bois et au gaz, jardin privatif, place de stationnement réservée aux voitures et emplacement pouvant accueillir jusqu'à deux caravanes reliées au module principal par un bloc service (cuisine, sanitaire et buanderie). Livraison : juillet 2012. Coût : 5,4 M€. Architecte : Drôles de Trames. © J. Larive

parer les futurs habitants à la demande de logement, le vivre ensemble, les charges, etc. Le règlement intérieur, annexé au contrat, a été élaboré avec eux, par exemple en interdisant l'élevage de coqs et de poules. Enfin, l'accompagnement social s'est poursuivi après la livraison, par des permanences hebdomadaires et l'implication du personnel de proximité. ■

Témoignage
Christine David, *responsable du service ingénierie sociale*
« Après un an et demi, on constate un fort investissement dans les lieux et pas d'insolvabilité : c'est une résidence gérée comme les autres, si ce n'est la veille effectuée par le gardien référent et la conseillère sociale. Il y a eu une forte adhésion au projet car les gens étaient demandeurs d'un cadre et ont compris les enjeux pour l'avenir. »

Les Alizés, à Caen : 14 logements THPE (T1 de 44 m²) sur des parcelles de 200 à 300 m². Livraison : décembre 2013. Caractéristiques : pièce à vivre, cuisine, douche, toilettes, espace de vie extérieur couvert relié aux caravanes qui servent de chambres. Coût global : 1,3 M€. Architecte : Sylvie Royer. © DR

Caen Habitat
Une maison pour Noël

Au mois de décembre, 18 familles vont emménager dans une maison en dur, reliée à leur caravane, sur l'aire d'accueil des gens du voyage Poincaré, qu'elles occupent depuis plusieurs générations, à Caen.
Propriété de l'agglomération Caen la mer, le terrain est situé dans le quartier de la Guérinière, en rénovation urbaine. Les familles n'ayant pas adhéré au projet ont rejoint d'autres aires d'accueil.
L'opération a été menée par l'agglomération et Caen Habitat, en partenariat avec le Pact Arim des Pays Normands, l'association Les Chemins de Traverse, et la Ville. Ce n'est pas un hasard si le bailleur a confié la conduite de sa première opération de sédentarisation à la chargée de relogement des PRU, Ludivine Blondel. « L'idée était d'entrer dans le droit commun, en écoutant et en accompagnant les familles face aux craintes et aux appréhensions que génère un nouveau mode de vie. Je les ai reçues individuellement pour évoquer le contrat de location et la partie administrative : négociation des contrats d'assurances, impôts ou encore accès au FSL », explique-t-elle.
Au-delà des choix d'habitat, comme la présence d'espaces verts et de portillons, l'accent a été mis sur la gestion, à travers des ateliers sur la maîtrise de l'énergie et sur le vivre ensemble pour les habitants et une journée de formation en interne. Un recueil de mémoire conçu au collège avec le soutien de l'agglomération, sera remis aux locataires à l'entrée dans les lieux. ■

Valophis Habitat
Permis de vivre

Les évacuations de Roms en région parisienne avaient abouti à un campement sauvage, sous l'autoroute, à Choisy-le-Roi. Expulsées en 2010, une vingtaine de familles roumaines sont accueillies dans un gymnase, puis hébergées sur un site d'accueil d'urgence avec le minimum sanitaire (terrain RFF raccordé à l'eau et à l'électricité) et un coût d'entretien d'environ 200 000 euros/an pour la collectivité. Un partenariat est noué entre la municipalité, la Fondation Abbé Pierre, l'ALJ 93, l'association Coup de main et Valophis Habitat pour chercher des solutions de relogement. Une opération appelée « Permis de vivre ».
Spécialisée dans l'aide des Roms, l'ALJ 93 se charge de l'accompagnement individualisé, en aidant ceux qui le souhaitent à rentrer en Roumanie avec un projet pour y vivre décemment, et ceux qui préfèrent rester en France, avec un parcours d'insertion. Dans la gestion de l'urgence, priorité est donnée à l'accès aux soins pour la vaccination des enfants et le traitement de pathologies lourdes, à la scolarité (22 enfants scolarisés) et à l'insertion professionnelle.
Deux pavillons de la ville et trois appartements de l'OPH voués à la démolition sont mis à disposition pour deux ans, et remis en état avec les occupants. Un dispositif de contractualisation est mis en place avec les familles : contrat d'hébergement, règlement de fonctionnement, paiement d'une redevance. L'une d'entre elles a accédé à un logement social. « La démarche est celle d'un maillage territorial entre bailleur, Ville et associations pour sortir de l'urgence. Au final, les logements sont bien entretenus, les a priori ont changé », souligne Philippe Bourdajaux, de Valophis Habitat. ■

OPH Montreuillois
Prêt-à-habiter

Des conteneurs colorés où vivent onze familles roms en attente d'un logement pérenne, ont été proposés par l'OPH Montreuillois de l'Habitat, pour répondre à une demande de logements sociaux d'urgence, provisoires et démontables.
Bâtis en un temps record – huit semaines pour la fabrication et seulement quatre pour le chantier – grâce à l'assemblage de modules préfabriqués en usine, ces logements passerelles sont livrés sur le site avec les finitions intérieures d'un logement classique. L'opération satisfait entièrement aux normes de sécurité incendie et d'isolation en vigueur, notamment au niveau acoustique. La gestion en a été confiée à la Cité Myriam, association spécialisée dans la gestion de l'hébergement d'urgence et l'insertion par le logement. Situé dans le quartier du Bas Montreuil, ce programme francilien a été réalisé sur un terrain mis à disposition par la Ville, pour une durée de dix ans, à l'issue de laquelle les modules pourront être démontés et remontés sur un autre site. ■

11 logements passerelles (T1 au T3, en R+2), à Montreuil. Architecte : Archiconcept. Concepteur-constructeur : ProContain. Livraison : octobre 2012. © DR

Une solution pour surveiller sa consommation. © DR

Dynacité Suivre sa consommation sur le Net

Depuis septembre, 36 familles de l'Ain (29 en appartement à Jassans-Riottier et la Léchère, 7 en pavillon à Hauteville-Lompnès) suivent en temps réel leur consommation d'eau, d'énergie et de chauffage, grâce à Dynecom : une plateforme Internet développée par la société suédoise Manodo avec une application destinée aux locataires, MyHome, et un portail dédié au bailleur, MeView. L'expérimentation, menée jusqu'en juin 2014, a lieu dans le cadre d'une convention Recherche & Développement entre Dynacité et le gestionnaire de services à l'environnement Veolia (dont la filiale Dalkia exploite les installations thermiques du bailleur).

L'objectif est de placer les locataires au centre du dispositif de maîtrise des charges, d'abord informés du projet par des réunions publiques et des visites à domicile. Une plate-forme conviviale, avec des smileys, récupère les informations des capteurs posés sur les compteurs. L'application My Home fournit les relevés et aussi des conseils d'éco-gestes, d'entretien, d'auto-dépannage, et possède des fonctions d'échange d'informations avec le bailleur. Equitia forme individuellement chaque famille à l'utilisation de MyHome et a formé collectivement les salariés concernés à MeView. Les habitants de Jassans-Riottier n'étant pas tous connectés à Internet, chacun a reçu une tablette pour accéder à la plateforme. L'accompagnement des habitants se poursuivra tout au long de l'expérimentation. Un déploiement de cette solution à tout le patrimoine pourrait être envisagé. ■

Nantes Habitat Sensibilisation à la tarification sociale de l'énergie

En complément des campagnes d'information et de sensibilisation faites par les fournisseurs d'énergie, Nantes Habitat a décidé de former une centaine de ses salariés en contact au quotidien avec les locataires et les demandeurs de logements sociaux à la politique solidarité et les tarifs sociaux de l'énergie. La formation, dont bénéficient aussi les conseillers Nantes Solidaires et les travailleurs sociaux de la ville, est assurée par EDF. Par ailleurs, Nantes Habitat a rappelé dans le journal des locataires d'octobre le dispositif et alerté les locataires sur leur droit.

Les locataires peuvent se renseigner par téléphone auprès du Centre de relations locataires qui a accès à l'ensemble de leur dossier, pour savoir s'ils peuvent bénéficier de ces tarifs sociaux et comment il s'applique.

Car les modalités sont différentes si le locataire paie son énergie via les charges collectives ou en direct avec le fournisseur et bien sûr selon ses ressources.

- Pour les locataires qui paient en direct les fournisseurs d'énergie (environ 5 000 logements), la réduction est appliquée sur les factures ;
- pour les locataires qui paient des charges locatives communes (environ 17 000 logements), l'énergie est facturée par les fournisseurs directement à Nantes Habitat qui répercute les coûts dans les charges collectives des locataires.

Pour identifier les locataires qui peuvent bénéficier de la tarification sociale, l'Office fournit aux distributeurs d'énergie et à la plateforme XGS, créée par l'Etat, le détail de l'ensemble du patrimoine concerné (adresses et nombres de logements). A partir de ces éléments, un recoupement

La formation, dont bénéficient aussi les travailleurs sociaux de la ville est assurée par EDF. © DR

est fait avec les données CAF pour identifier les locataires dont les ressources sont susceptibles d'être éligibles à cette tarification sociale. La régulation se fera sur chaque facture pour l'électricité et pour le gaz sous forme d'un chèque envoyé par le fournisseur d'énergie directement au domicile du locataire une fois par an, selon la date d'enregistrement des droits. ■

Pour mémoire…

Bénéficient du tarif de première nécessité pour l'électricité et du tarif spécial de solidarité pour le gaz, les personnes éligibles à l'assurance complémentaire santé, les bénéficiaires de la couverture maladie universelle complémentaire et, depuis le 1er novembre 2013, tous les ménages dont le revenu fiscal annuel de référence est inférieur à 2 175 € par part en métropole et 2 420 € dans les DOM. Au total, cela représente quatre millions de personnes.

En bref

Habitat réuni et les C2E. Grâce au partenariat conclu avec la société Ceelium en juillet 2012, plus de 700 GWh Cumac de certificats d'économie d'énergie auront été valorisés fin 2013. Des résultats qui dépassent les prévisions d'origine et constituent une ressource non négligeable pour compléter le financement des travaux de réhabilitation.

Nièvre Habitat appliquera une baisse des charges de 15 à 20 % sur ses groupes Banlay grâce à un accord passé avec Dalkia. Ce délégataire a, en effet, signé avec la Ville de Nevers un contrat pour la réalisation, le financement et l'exploitation d'une chaufferie biomasse ainsi que l'extension du réseau de chaleur de la ville dans lequel le bailleur a souhaité s'inscrire. ■

TVA

Vérifiez le régime fiscal de vos acquisitions d'immeubles bâtis

A l'occasion des demandes de conseil des organismes Hlm, on constate souvent que leurs actes d'acquisition d'immeubles comportent des erreurs sur le régime fiscal applicable. Ces erreurs peuvent être liées à une mauvaise appréhension des règles issues de la réforme de la TVA immobilière de mars 2010 ou à une méconnaissance de certaines spécificités Hlm.

Pour permettre aux organismes de vérifier la partie fiscale de leurs projets d'acte, avant signature, nous avons publié dans notre numéro du 30 mai 2013, une fiche sur le régime applicable aux acquisitions de terrains à bâtir. Nous publions ci-dessous une nouvelle fiche qui traite, cette fois, des acquisitions d'immeubles bâtis par un organisme Hlm (attention, elle ne traite que des acquisitions et non des ventes d'immeubles par un organisme). Cette fiche peut également être transmise aux notaires avec lesquels l'organisme travaille, afin de les informer sur les spécificités des organismes Hlm.

Le tableau fait référence aux textes officiels sur lesquels certaines solutions s'appuient (notamment, les textes du Bulletin officiel des finances publiques).

Remarque préalable : le régime fiscal des acquisitions d'immeubles bâtis est différent de celui des acquisitions de terrains à bâtir. C'est pourquoi, il convient de bien « qualifier » le bien, objet de la cession. Selon le Bulletin officiel des impôts, un immeuble bâti est une construction qui se trouve en état d'être utilisée en tant que telle pour un usage quelconque, et ce, même si cette construction est destinée à être démolie par l'acquéreur. En sens inverse, un immeuble dont l'état le rend impropre à un quelconque usage devra être assimilé à un terrain à bâtir sous réserve qu'il soit situé dans une zone où les constructions peuvent être autorisées.

Acquisition, à titre onéreux, d'un immeuble bâti par un organisme Hlm
Cas n°1 : Vendeur assujetti à la TVA
(par exemple, un promoteur qui vend à un organisme Hlm, en VEFA, un immeuble destiné à la location sociale)

	Régime de TVA (TVA facturée par le vendeur à l'organisme acquéreur)	**Droits d'enregistrement ou taxe de publicité foncière** (à la charge de l'organisme acquéreur)
Vente d'un immeuble en VEFA ou d'un immeuble achevé depuis moins de cinq ans	**TVA calculée sur le prix de vente total** **Taux normal** – Toutefois, le taux réduit peut s'appliquer si l'immeuble est destiné au logement social -cf. art. 278 sexies du CGI qui liste les cas et conditions à respecter (+ art. 296 ter dans les DOM). – Précisions concernant l'acquisition de logements destinés à la location sociale : pour que le taux réduit s'applique, l'organisme acquéreur doit bénéficier d'un agrément et d'un prêt PLS, PLUS ou PLA-I (ou subvention Anru), l'immeuble étant destiné à être conventionné à l'APL. Ces conditions doivent être vérifiées au moment de la signature de l'acte notarié, et : – l'organisme acquéreur doit prendre, dans l'acte, l'engagement de louer les logements dans les conditions prévues aux 3° et 5° de l'article L. 351-2 du Code de la construction et de l'habitation ; – il doit produire son contrat de prêt ou, s'il ne dispose pas encore de ce contrat au jour de la signature, il doit s'engager dans l'acte d'acquisition à produire les documents définitifs d'obtention du prêt dans un délai de six mois, à compter de la date d'acquisition de l'immeuble, ou de son achèvement en cas d'acquisition en état futur d'achèvement. La mention de ces engagements est impérative pour bénéficier du taux réduit.	En principe : 0,715 % du prix HT[1] Toutefois : – les OPH, en tant qu'établissements publics, bénéficient d'une exonération en application de l'article 1042 du CGI (cf. BOI-ENR-DMTOI-10-80-10) ; – les autres organismes Hlm bénéficient également d'une exonération en application de l'article 1049 du CGI dès lors que les immeubles sont destinés au logement social (cf. BOI-ENR-DMTOI-10-90-20-20121001, §10).

Acquisition, à titre onéreux, d'un immeuble bâti par un organisme Hlm (suite)
Cas n°1 : Vendeur assujetti à la TVA

(par exemple, un promoteur qui vend à un organisme Hlm, en VEFA, un immeuble destiné à la location sociale)

	Régime de TVA (TVA facturée par le vendeur à l'organisme acquéreur)	**Droits d'enregistrement ou taxe de publicité foncière** (à la charge de l'organisme acquéreur)
Vente d'un immeuble achevé depuis plus de cinq ans	**En principe, exonération de TVA** On note toutefois, pour information, que le vendeur peut opter pour la TVA (cas rare, en pratique).	**En principe : 5,09 % du prix HT**(1) (dans certains départements, le barème peut être légèrement différent. En effet, les conseils généraux peuvent moduler ce taux et/ou appliquer des abattements sur certaines ventes). **L'acquisition sera toutefois exonérée :** – lorsque l'organisme acquéreur est un OPH (exonération prévue par l'article 1042 du CGI- cf. ci-dessus) ; – pour les autres organismes Hlm : exonération si l'organisme prend un engagement de construire (cas de l'acquisition d'un immeuble destiné à être démoli en vue d'une reconstruction ou à être « remis à neuf » au sens fiscal) ou un engagement de revendre. **Précision sur l'engagement de construire (article 1594-0 G du CGI) :** – mention expresse dans l'acte ; – en principe, l'engagement donne lieu au paiement d'un droit fixe de 125 € mais les organismes Hlm en sont exonérés en application de l'article 1049 du CGI (cf. BOI-ENR-DMTOI-10-90-20). **Précision sur l'engagement de revendre (articles 1115 et 1020 du CGI) :** – mention expresse dans l'acte ; – donne lieu au paiement d'un droit de 0,715 % du prix d'acquisition(1).

Acquisition d'un immeuble à titre onéreux par un organisme Hlm
Cas n°2 : Vendeur non-assujetti à la TVA

(par exemple, un particulier à qui l'organisme achète un immeuble ancien en vue d'une transformation en logement social ou particulier à qui l'organisme rachète un logement dans le cadre de la mise en œuvre de la garantie de rachat dans d'une opération d'accession sociale à la propriété)

	Régime de TVA (TVA facturée par le vendeur à l'organisme acquéreur)	**Droits d'enregistrement ou taxe de publicité foncière** (à la charge de l'organisme acquéreur)
Immeuble achevé depuis moins de cinq ans ou plus de cinq ans	**Pas de TVA** (avant 2013, les particuliers ayant acquis en VEFA qui revendaient dans les cinq ans de l'achèvement étaient soumis à TVA mais cette règle a été supprimée depuis 2013).	En principe, 5,09 % du prix HT(1) (sous réserve des modulations en vigueur dans certains départements-cf. ci-dessus). L'acquisition sera toutefois exonérée de ce droit : – lorsque l'organisme acquéreur est un OPH (exonération prévue par l'article 1042 du CGI- cf. ci-dessus) ; – pour les autres organismes Hlm : exonération si l'organisme prend un engagement de construire ou de revendre (cf. ci-dessus). – L'article 1594 H-0 bis du Code général des impôts prévoit également que le Conseil général peut exonérer les rachats de logements intervenant dans le cadre de la mise en œuvre de la garantie de rachat prévue au titre des opérations d'accession sociale à la propriété par le huitième alinéa de l'article L. 411-2 du Code de la construction et de l'habitation.

(1) Les taux mentionnés sont susceptibles d'augmenter en 2014.

On note, par ailleurs, que selon l'article 1051 du CGI, les transferts de biens de toute nature opérés entre organismes d'habitations à loyer modéré sont soumis à une imposition fixe de 125 €. Il en va de même des transferts entre organismes Hlm et organismes bénéficiant de l'agrément mentionné à l'article L. 365-2 du Code de la construction et de l'habitation.
Enfin, on rappelle pour mémoire certains régimes très spécifiques tels que, par exemple :
– celui de l'article 1594 H du CGI qui permet aux conseils généraux d'exonérer les acquisitions par les organismes Hlm d'immeubles d'habitations, construits ou acquis par des accédants à la propriété qui ont contracté des prêts aidés par l'Etat (PAP) entre 1981 et 1984 ;
– celui de l'article 1594 F quinquies L du CGI qui prévoit un taux réduit pour les acquisitions en vue de leur revente de lots de copropriétés faisant l'objet d'un plan de sauvegarde, en application de l'article L. 615-1 du Code de la construction et de l'habitation ;
– celui de l'article 1594 I quater du CGI, dans les DOM. ■

Thèmes : TVA vente d'immeubles et droits d'enregistrement.

Contacts : Pascale Loiseaux, Amélie Bouret-Nouhin, Direction des études juridiques et fiscales ; Tél. : 01 40 75 78 60 ;
Mél : djef@union-habitat.org

Questions/réponses

Un organisme qui produit et vend de l'électricité à EDF doit-il facturer de la TVA sur ses ventes ?
La vente d'électricité par un organisme Hlm est soumise à TVA (taux normal). En principe, c'est l'organisme vendeur qui doit facturer la TVA et la reverser ensuite au Trésor public. Toutefois, depuis 2012, en application de l'article 283 du CGI, la TVA est auto-liquidée par l'acheteur (sous réserve qu'il s'agisse d'un acheteur, comme EDF, qui acquiert l'électricité à des fins autres que sa propre consommation).
L'organisme Hlm vendeur va donc délivrer une facture qui ne mentionne pas la TVA mais précise que celle-ci doit être autoliquidée et payée par l'acquéreur (mention des dispositions du 2 quinquies de l'article 283 du CGI).
Il devra toutefois déclarer le montant total, hors taxes, de l'opération, sur sa CA3, sur la ligne « autres opérations non imposables ». C'est donc ensuite à l'acquéreur (EDF) qu'il incombera de calculer, déclarer et payer la TVA due sur son achat.
Malgré ce mécanisme spécifique de liquidation de la TVA, l'opération de vente d'électricité n'en reste pas moins une opération imposable. C'est pourquoi la documentation administrative, BOI-TVA-DECLA-10-10-20-20130409, précise que « même s'il ne collecte pas lui-même la taxe, le fournisseur peut déduire la TVA qu'il supporte sur ses propres dépenses dans les conditions de droit commun » (ex : l'organisme Hlm peut donc récupérer la TVA supportée sur les acquisitions de panneaux photovoltaïques).

Le taux de TVA applicable au logement social doit être ramené à 5 % au 1er janvier 2014. Quelles sont les règles prévues pour ce changement de taux ?
Le président de la République, dans son discours du 21 mars 2013, a annoncé que le logement social bénéficierait, à compter du 1er janvier 2014, du taux de TVA de 5 %. Il a notamment précisé que les constructions de logements locatifs sociaux achevées à compter du 1er janvier 2014 profiteraient de ce taux même si la construction a démarré avant cette date.
Toutefois, il convient de préciser que seule une future loi de finances pourra officiellement acter l'application de ce taux, définir précisément le type d'opérations concernées et les règles applicables aux opérations en cours au 1er janvier 2014. A priori, il faudra attendre le projet de loi de finances pour 2014 définitivement voté en fin d'année 2013.
Dans ce contexte, les organismes Hlm doivent rester prudents, en particulier s'agissant des acquisitions en VEFA de logements locatifs sociaux, des ventes en VEFA de logements en zone Anru ou encore des opérations de travaux sur des logements existants. En effet, il semble que le Gouvernement n'ait pas encore définitivement arbitré certains points. On rappelle, en outre, que le Parlement pourra éventuellement modifier les propositions du Gouvernement dans le cadre des discussions du projet de loi de finances. ■

Fax juridique

Fonds national d'accompagnement - Dépenses de gestion
Arrêté du 28 octobre 2013 fixant le taux relatif à la détermination des dépenses de gestion du Fonds national d'accompagnement vers et dans le logement (JO du 23 novembre 2013).

Réquisition avec attributaire - Locaux vacants
Décret n° 2013-1052 du 22 novembre 2013 pris pour l'application des articles L. 642-10 à L. 642-12 du Code de la construction et de l'habitation (JO du 24 novembre 2013).

Tarifs sociaux - Electricité, gaz - Bénéficiaires
Décret n° 2013-1031 du 15 novembre 2013 portant extension à de nouveaux bénéficiaires des tarifs sociaux de l'électricité et du gaz naturel (JO du 16 novembre 2013).

Procédure de rétablissement personnel et jursiprudence

Quel montant de dettes effacer ?

A cette question prégnante pour les organismes Hlm, nous répondions(1) en faveur d'un arrêt des sommes soumises à l'effacement à la date du jugement d'ouverture de la procédure. La position de la Cour de cassation est désormais connue. Celle des parlementaires aussi...

Précédemment, nous écrivions : « à moins que le jugement de clôture ne mentionne un montant des dettes à effacer (auquel cas la décision judiciaire s'impose aux parties), les dispositions de l'article L. 332-9 prévoyant que « la clôture entraîne l'effacement de toutes les dettes non professionnelles du débiteur », une application stricte de ce texte devrait conduire à retenir le montant dû, tel qu'il est constaté à la date prononcée du jugement de clôture de la PRP (procédure de rétablissement personnel).

En l'absence de jurisprudence fournissant des précisions sur la portée du texte, le bailleur peut faire valoir que seules sont effacées les dettes soumises à l'obligation de déclaration donc, celles nées antérieurement au jugement et figurant dans l'état d'endettement dressé par la commission (article L. 331-3). »

La jurisprudence s'est prononcée sur cette difficulté d'interprétation dans un arrêt du 6 juin 2013.

En l'occurrence, la Cour de cassation est venue préciser que les dettes nées après le jugement d'ouverture ne sont pas effacées par la procédure de rétablissement (C. Cass. 2° civ, 6 juin 2013, n° 12-19-155).

Dans l'affaire dont la Cour a été saisie, le bailleur avait fait délivrer un commandement de payer à un locataire bénéficiaire d'une procédure de traitement de surendettement pour des dettes nées après le jugement d'ouverture de la PRP et se fondant sur l'acquisition de la clause résolutoire du bail, avait assigné son locataire en résiliation/expulsion. Le locataire avait été condamné à payer les arriérés de loyer dus et à quitter les lieux. Devenu occupant sans droit ni titre, il a tenté en appel, de faire annuler les effets du commandement de payer, arguant du fait que le jugement de clôture de la PRP avait eu pour effet d'effacer toutes les dettes antérieures à la date de son prononcé. En conséquence, il avait demandé que soit également constaté l'effacement de la dette de loyer, cause du commandement de payer. Il n'a pas été suivi par le juge d'appel.

L'occupant a alors tenté d'obtenir l'infirmation de cette position auprès de la Cour de cassation, mais cette dernière a rejeté son pourvoi en fournissant une explication de texte : l'effacement de dettes visé à l'article L. 332-9 du Code de la consommation ne peut concerner que les dettes déclarées, nées avant le jugement d'ouverture de la procédure et mentionnées dans l'état des créances dressé par le greffe. Ce n'était pas le cas en l'espèce, les dettes faisant l'objet du commandement visant la clause résolutoire du bail étaient nées après le jugement d'ouverture de la PRP, elles ne pouvaient être retenues pour l'application de la mesure d'effacement.

Avant la publication de cet arrêt, l'Union sociale pour l'habitat ayant relevé les difficultés posées par l'imprécision de l'article L. 332-9 du Code de la consommation, interprété variablement par les acteurs lorsque le jugement y fait référence sans indication du montant à effacer (pour certains c'est le montant déclaré à l'ouverture, pour d'autres c'est le montant constaté à la clôture), a cherché à harmoniser les pratiques. En faisant valoir que dans le secteur du logement, on constate que l'ouverture de la procédure de rétablissement personnel se traduit par une cessation du paiement du loyer courant et, par conséquent, une sensible augmentation du montant de la dette lors de la clôture, l'USH a demandé le dépôt d'une proposition de loi en ce sens. Il s'agit donc de responsabiliser les débiteurs qui, dans le cadre de la procédure, se sont engagés à ne pas aggraver leur endettement d'autant que la dette locative est considérée de par la loi, dette prioritaire.

La proposition de modification des dispositions du Code de la consommation était la suivante : « Le montant des dettes effacées correspond à celui qui a été arrêté par la commission de surendettement lors de l'établissement de l'état du passif et, le cas échéant, par le juge lors de sa saisine ou le mandataire qu'il a désigné en application des dispositions de l'article L. 332-6. Le jugement de clôture précise le montant des dettes à effacer.

S'agissant des dettes locatives, après vérification des créances, le juge retient le montant des sommes dues au jour de l'ouverture de la procédure de rétablissement personnel ».

Cet argument a été retenu, dans le cadre du débat sur le vote du projet de loi ALUR, par les députés (article 10 I ter, texte non modifié par les sénateurs).

Le vote définitif de la loi devrait donc, sur ce point, écarter cette difficulté d'interprétation et éviter l'effet de surprise des locataires en difficultés qui, pour la plupart, pensent être entièrement protégés par la procédure de traitement du surendettement. La vigilance pour une information renforcée s'impose : le locataire en PRP doit poursuivre le règlement du loyer courant pendant toute la période d'instruction du dossier de traitement du surendettement car le débiteur inscrit dans cette procédure ne bénéficie pas automatiquement et systématiquement d'une suspension de la mesure d'expulsion.

En tout état de cause, pour les dossiers en cours, la position jurisprudentielle permet de mettre fin aux divergences. ■

Thèmes : Procédures - Surendettement.

Contact : Huberte Weinum, conseiller juridique USH/DJEF ; Tél. : 01 40 75 78 60 ; Mél : djef@union-habitat.org

(1) Actualités habitat n° 940 du 15/02/2012.

Des bailleurs d'Ile-de-France créent l'association Exigence Ascenseurs

« Depuis 2010, nous avons investi plus de 7 milliards d'euros, soit 20 000 euros par ascenseur, sans que les locataires perçoivent d'amélioration de la qualité de service », indique d'emblée Jean-Luc Vidon, président de l'association Exigence Ascenseurs créée par 19 bailleurs d'Ile-de-France. Nous avons toujours des ascenseurs qui tombant en panne le vendredi, le restent tout le week-end ». L'objectif de l'association est de créer un référentiel pour améliorer la qualité de service et la sécurité des ascenseurs. « Il ne s'agit pas de référencer Otis ou Schindler mais leurs unités régionales avec lesquelles nous travaillons ».

Le référentiel se structure autour de cinq axes :

- la sécurité : les candidats ascensoristes devront être certifiés MASE (manuel d'amélioration de la sécurité des entreprises) ;
- l'information des usagers : l'ascensoriste devra signaler sa présence, informer sur le suivi de l'intervention et actualiser cette information lorsque l'arrêt dure plus de 72 heures ;
- la prévention et la formation : expérience minimale de deux ans, adapter la formation aux catégories d'ascenseurs rencontrés ;
- l'entretien des ascenseurs : limite de 90 appareils imposée par tournée de maintenance pour un technicien ;
- les dépannages : l'ascensoriste devra justifier d'une organisation capable de remettre en service les appareils les week-ends et jours fériés et de traiter les pannes récurrentes.

Les démarches de référencement devraient débuter dès 2014, les bailleurs de l'association intégrant le référentiel lors de leurs appels d'offres, sachant que dès cette période, plus du tiers des contrats seront remis en concurrence. L'association compte trois collèges : des bailleurs, des associations d'usagers et de locataires, des personnalités qualifiées. L'AORIF (USH d'Ile-de-France) est membre d'honneur ainsi que la CRAMIF (Caisse régionale d'assurance maladie d'Ile-de-France). Le financement est assuré par les bailleurs, au prorata de leur nombre d'ascenseurs. ■

Il ne s'agit pas de référencer tel ou tel fabricant mais leurs unités régionales avec lesquelles les bailleurs travaillent. © Kone

(1) Antin Résidences, Batigère Ile-de-France, Bobigny Habitat, Bondy Habitat, Colombes Habitat Public, Domaxis, Elogie, Emmaüs Habitat, groupe Logement Français, ICF Habitat La Sablière, LogiRep, OPH de Seine-Saint-Denis, Opievoy, Osica, Paris Habitat, RIVP, SIEMP, Val d'Oise Habitat, Vilogia.

Chiffres-clés

- 19 membres représentant 560 000 logements, soit 45 % des logements d'Ile-de-France et 25 % du parc locatif ;
- 15 000 ascenseurs, soit 25 % du parc des ascenseurs en France ;
- un tiers des contrats remis en concurrence en 2014.

Trophées qualité gaz naturel en logement social

Soutenu par GrDF et organisé en partenariat avec l'USH, « Prix Hlm qualité gaz naturel en logement social », distingue des opérations innovantes en matière de performance économique, énergétique et environnementale. Il s'adresse à tous les organismes Hlm qui peuvent s'associer avec leur agence régionale « Développement Entreprises GrDF ».

L'équipe participante est composée de deux à trois salariés de l'organisme Hlm, de l'interlocuteur dédié GrDF et éventuellement d'une personne représentant le maître d'œuvre (BET, architecte...). Trois thèmes sont proposés : performance énergétique en neuf ou en réhabilitation, actions de maîtrise de l'énergie. Dans le thème choisi, l'équipe devra présenter une réalisation mise en service en 2011 ou 2012 illustrant l'exemplarité de son action.

Le jury est composé de représentants de l'Union sociale pour l'habitat et de GrDF ainsi que de personnalités du monde de la construction. La remise des prix aura lieu dans le cadre de la Semaine nationale des Hlm, du 14 au 22 juin 2014, à Paris. ■

L'ensemble du dossier ne devra pas excéder quatre pages de format A4 (un livret A3 plié).

Les dossiers sont à adresser avant le 14 mars 2014 à :

USH/DMOP « Trophées Qualité Gaz »
2, rue Lord Byron – 75008 Paris.
Tropheegaz2014@union-habitat.org

GrDF, partenaire de l'USH sur cette opération, était présent au Congrès Hlm 2013 de Lille. © G. Roubaud/USH

Ecole de l'accession sociale à la propriété Calendrier 2014

Accession : processus de décision et management

A1 Les stratégies de l'accession : 10 au 11/02 + 2 au 3/10
A2 Marchés locaux de l'habitat et stratégie de l'accession : 24/03 + 24/10
A3 Piloter et manager l'activité accession : 27 au 28/03 + 15 au 16/05 + 25 au 26/09 + 6 au 7/11
A4 Recherche foncière, négociation et décision d'acquisition : 26 au 27/05 + 24 au 25/11
A5 Se protéger des risques : réaliser une étude micro-marché : 10 au 11/06 + 4 au 5/12

Montage et réalisation des opérations

B1 Les fondamentaux de l'accession sociale sécurisée : 5 au 6/06 + 16 au 17/10
B2 Montage technique et financier des opérations – approfondissement : 19 au 21/03 + 15 au 17/10
B3 Produire des opérations mixtes ASP + locatif : choix ou obligation : 7 au 8/04 + 3 au 4/11
B4 Réalisation et suivi des opérations d'accession : 5 au 6/06
B5 Piloter la maîtrise d'œuvre dans le cadre de la RT2012 : 13 au 14/02
B6 Accompagner les projets d'habitat participatif : 3/07

Promotion et commercialisation

C1 Le montage commercial : 3 au 4/04 + 18 au 19/09
C2 Les contrats de vente en VEFA : 6 au 7/02 + 13 au 14/10
C3 Sécuriser et accompagner l'accédant : 13 au 14/05
C4 Management des ventes : 16 au 17/01 + 23 au 24/10
C5 Techniques de vente : 26 au 27/05 + 23 au 24/06

Financement de l'accession sociale : VEFA - PSLA

D1 Aspects financiers, comptables et fiscaux de l'accession sociale : organisation, contrôle et suivi : 16/06
D2 Aspects financiers, comptables et fiscaux de l'accession sociale : comptabilisation et la fiscalité : 17 au 18/06
D3 Les fondamentaux du PSLA : 20 au 21/03 + 16 au 17/10
D4 Les spécificités comptables et fiscales du PSLA : 17/11
D5 Le cadre juridique du PSLA - perfectionnement : 12 au 13/06 + 8 au 9/12

Livraison et évaluation de l'opération

E1 Préparer la mise en place de la copropriété en accession neuve : les questions à se poser : 7 au 8/04 + 20 au 21/10
E2 Les spécificités de la livraison à l'acquéreur et au syndic : 23 au 24/06 + 15 au 16/12

Vente Hlm

F1 Le cadre juridique de la vente Hlm : 19 au 20/05 + 25 au 26/09
F2 Organisation et commercialisation de la vente Hlm : 15 au 16/05 + 12 au 14/11
F3 Gérer le passage en copropriété de patrimoine : 4/04 + 21/11
F4 Ecrire le cahier des charges du règlement de copropriété : 2/06 + 14/11

Formation en intra/interne

Les unités de formation peuvent faire l'objet d'une déclinaison locale : demandes à adresser à l'EASP. ■

Inscriptions : Tél. : 01 40 75 50 50 ; mail : v.morelon.afpols@union-habitat.org ; vanessa.mendes-lourenco@hlm.coop ; Site Internet de l'EASP : www.easp.fr

A.RE.COOP(1) Premier trimestre 2014

Janvier
– Commercialisation des opérations neuves – management de la vente : 16 et 17/01
– Le plan de financement de l'acquéreur : 27 et 28/01
– Journées de formation des directeurs : 29 au 31/01

Février
– Préparer et réussir l'assemblée générale d'une coopérative d'Hlm : 6/02
– L'information financière au sein des coopératives d'Hlm : 7/02
– La loi ALUR et la copropriété : 11/02
– Piloter la maîtrise d'œuvre dans le cadre de la RT 2012 : 13 et 14/02

Mars
– Les fondamentaux du prêt social location-accession (PSLA) : 20 et 21/03
– La place des coopératives d'Hlm au sein des groupes de logement social : 24/03
– Réaliser des opérations d'accession sociale en partenariat : 27/03

Inscriptions : Vanessa Mendes Lourenco ; Tél. : 01 40 75 68 60 ; mail : vanessa. mendes-lourenco@hlm.coop et formations@arecoop.fr ; site Internet : www.arecoop.fr

(1) Organisme de formation des coopératives.

Le Toit Angevin et le Val de Loire Formation à la RSE

Ces deux sociétés engagées depuis de nombreuses années dans une démarche RSE, ont été évaluées au stade probant ISO 26000.
Elles ont organisé une formation de sensibilisation RSE avec l'Afpols, auprès de tout leur personnel, soit environ 300 personnes, réparties en 20 groupes, tous services confondus, de l'employé jusqu'aux membres de l'encadrement. Objectifs : partager une définition commune de la RSE au niveau des deux ESH, repérer les enjeux, identifier les actions et bonnes pratiques déjà engagées.
Rappelons par ailleurs, que Francis Stéphan, directeur général du Toit Angevin et du Val de Loire, est administrateur de l'Institut national Hlm de la RSE. ■

Afpols
Stages de janvier-février 2014

Management Hlm et leadership
206 Managers expérimentés : renforcer votre potentiel relationnel et devenez leader : **5-6-7/02**
212 Outils de management : conduire les entretiens annuels d'évaluation : **16-17/01**
213 Responsabiliser par la délégation : **30-31/01**
221 Outils et méthodes du chef de projet : **3-4/02**
224 Piloter la qualité par les indicateurs et des tableaux de bord : **3/02**
227 Coproduire la qualité à l'échelle d'un territoire : **6-7/02**

Ressources Humaines et Formation
302 Initier une démarche de gestion prévisionnelle des ressources humaines : **27-28-29/01**
305 Gestion de la paie : les fondamentaux : **10-11/02**
306 Optimiser le financement de la formation : **30-31/01**

Gouvernance et gestion
405 Les obligations administratives des OPH et leur gestion pratique au quotidien : **6-7/02**
421 Les notions-clés de la gestion des organismes Hlm : **12/02**
441 Les bases et la pratique de la comptabilité générale : **29-30-31/01 + 13-14/02**
446 Pratique et analyse des fiches de situation financière et comptable : **20-21/02**
451 La gestion de la TVA en organisme Hlm : **23-24/01**

Gestion locative
501 Commercialisation des logements : gagner en performance ! : **6-7/02**
502 Promouvoir son offre de logements – Communication et actions commerciales : **10-11/02**
512 Les règles d'attribution de logement : **3-4-5/02**
521 La règlementation de la gestion locative : **17-18-19-20/02**
556 Surendettement et procédures de rétablissement personnel : **30-31/01**
564 Contentieux avec les « locataires en place » : **10-11/02**
566 Pratique des procédures civiles d'exécution : **17-18/02**
567 Contentieux locatif : actualité et jurisprudence :**12/02**
569 Tarification des actes, rôle et fonction des huissiers de justice : **27-28/01**

Gestion de proximité
642 Préparation initiale à l'habilitation électrique – chargé d'interventions de remplacement et de raccordement : BS : **14-15/01**
643 Préparation à l'habilitation électrique – chargé de travaux, de consignation et d'interventions électriques BR : **19-20-21/02**

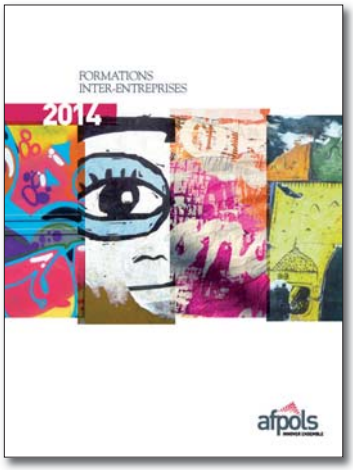
Patrimoine
701 Les nouveaux enjeux des plans stratégiques de patrimoine : **20/01**
703 Prévention des risques et sécurité du patrimoine : quelle organisation mettre en place ? : **10-11/02 (Lyon)**
704 Le management technique d'un patrimoine immobilier : **21-22/01**
716 Adapter le patrimoine locatif aux besoins de la population âgée : **30-31/01**
718 La RT existant : **20-21/02**
732 Organisation et contrôle de la maintenance : **3-4/02**
744 L'eau et ses pathologies : condensations, infiltrations : **13-14/02**
753 Les exigences et les solutions techniques de la mise en sécurité des installations électriques dans l'habitation : **6-7/02**

Maîtrise d'ouvrage et accession à la propriété
802 Monter et conduire une opération d'aménagement : **3-4-5-6/02**
803 Choisir une procédure simple d'aménagement (alternative à la ZAC) : **17-18/02**
811 Recherche et négociation foncière : **3-4/02**
818 Les outils et modes de production de logements sociaux alternatifs ou complémentaires à la maîtrise d'ouvrage directe : **27-28/02**
821 Etablissements pour personnes âgées : du projet à la réalisation : **17-18/02**
831 Détermination des coûts en phase pré-opérationnelle : **30-31/01**
832 Estimation, contrôle et maîtrise des coûts construction : **10-11-12/02**
844 Prévention et traitement des contentieux en cours de chantier : **20-21/02 + 20-21/03**
852 Règlementation de la maîtrise d'ouvrage : actualités : **3/02**
856 Produits de construction : nouvelle réglementation européenne : **7/02**
874 Appliquer les référentiels de certifications environnementales dans l'habitat neuf : **6-7/02**

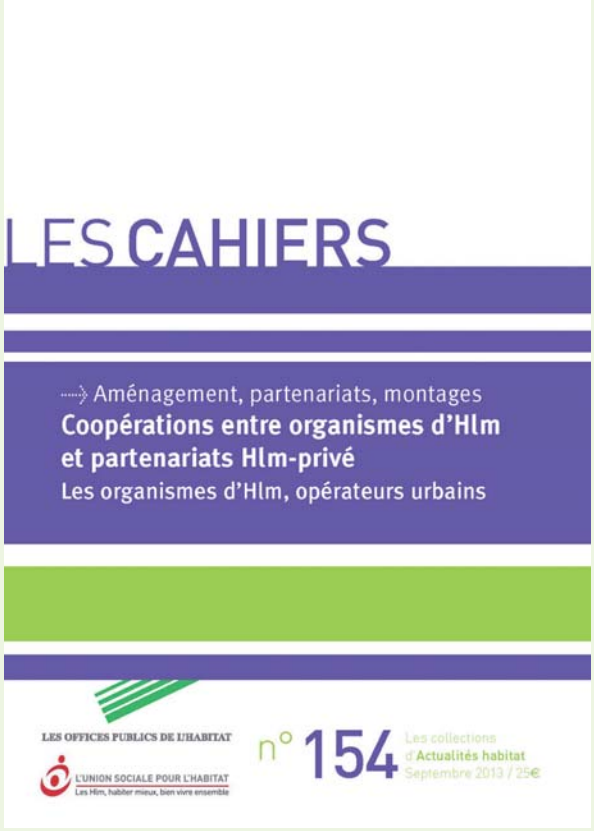
Accession, vente Hlm et copropriétés
942 Gérer du patrimoine locatif en copropriété : **13-14/02**
943 Les bases du fonctionnement de la copropriété : **29-30-31/01**

Toute l'information sur le site : http://www.afpols.fr

En dehors de l'offre traditionnelle, qui est proposée à travers le catalogue annuel (consultable sur le site Internet), d'autres dispositifs sont construits, en cours d'année, avec des professionnels de haut niveau, pour répondre également aux besoins d'échanges d'expériences des dirigeants.



vient de paraître


LES CAHIERS
Aménagement, partenariats, montages
Coopérations entre organismes d'Hlm et partenariats Hlm-privé
Les organismes d'Hlm, opérateurs urbains
LES OFFICES PUBLICS DE L'HABITAT
L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT
n° 154
Les collections d'Actualités habitat
Septembre 2013 / 25€

Aménagement, partenariats, montages

Coopérations entre organismes Hlm et partenariats Hlm-privé

Les organismes Hlm, opérateurs urbains

Depuis plusieurs années, de nombreuses collectivités privilégient le développement d'opérations mixtes tant sur le plan social que fonctionnel.
Dans ce contexte, pour atteindre leurs objectifs de production et accéder au foncier, les opérateurs recourent de plus en plus à des solutions de partenariat qui permettent de présenter aux collectivités locales une prestation globale et une offre diversifiée de produits.
Aujourd'hui, l'initiative revient souvent à des promoteurs privés qui pratiquent la VEFA en faveur d'un bailleur social. Mais il existe de nombreuses possibilités qui s'offrent aux organismes Hlm pour être chefs de file d'un groupe de maîtres d'ouvrage publics et/ou privés afin d'apporter une réponse globale.
Dans ce cadre, ce cahier, issu d'une coopératin étroite entre l'USH et la Fédération des OPH, vise à mieux faire connaître les différents types de montage, des plus classiques aux plus innovants, que les organismes peuvent mobiliser afin de répondre à cette demande croissante des collectivités territoirales.

Contact : Jean Nika, responsable du département Urbanisme, Aménagement, Foncier ; Mél. : jean.nika@union-habitat.org ; Tél. : 01 40 75 70 32.

Dès la parution d'une publication, un exemplaire est adressé gracieusement à chaque organisme. Pour toute commande supplémentaire (prix = 25 € TTC, port compris), écrire à la Direction des activités promotionnelles de l'Union sociale pour l'habitat, 14, rue Lord Byron, 75384 Paris Cedex 08.

L'INTRATONITUDE

C'est d'être un poids plume dans sa catégorie...

... ET de dépasser ses adversaires dans tous les domaines

Depuis 2005, INTRATONE vous propose des solutions d'interphonie simples et économiques !

Le secret de nos petits champions ? Des produits innovants et fabriqués en France à des coûts performants. Des services pour faciliter la vie des utilisateurs au quotidien. C'est par exemple, la plateforme de gestion multifonction (www.intratone.info) pour gérer les accès à distance en temps réel, piloter et suivre les prestataires.

FABRICATION FRANÇAISE

VIGIK

loi handicap CONFORME

Tél. 02.51.65.05.79.
www.intratone.fr

INTRATONE

Media Ligne RCS Angers 434 120 836 – Tél. 02 41 70 05 12 Crédits photos : ©IstockPhoto